

**STUDIO**  
**PICININI - MAESTRI - MAGGIANI**  
**DOTTORI COMMERCIALISTI E RAGIONIERI ASSOCIATI**

**ALESSANDRO PICININI**  
Dottore Commercialista  
Revisore Contabile

**ALESSANDRO MAESTRI**  
Ragioniere Commercialista  
Revisore Contabile

**PAOLO MAGGIANI**  
Dottore Commercialista  
Revisore Contabile

**Relazione del revisore indipendente ai sensi dell'articolo 14 del DLgs  
27 gennaio 2010, n° 39**

Al Socio unico di

AREA STAZIONE – S.T.U. S.p.a.

**Relazione sulla revisione contabile del bilancio d'esercizio**

**Giudizio**

Ho svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio della società Area Stazione S.T.U. S.p.A. (la Società), costituito dallo stato patrimoniale al 31/12/2020, dal conto economico, dal rendiconto finanziario per l'esercizio chiuso a tale data e dalla nota integrativa.

A mio giudizio, il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Società al 31/12/2020, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione.

**Elementi alla base del giudizio**

Ho svolto la revisione contabile in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia). Le mie responsabilità ai sensi di tali principi sono ulteriormente descritte nella sezione Responsabilità del revisore unico per la revisione contabile del bilancio d'esercizio della presente relazione. Sono indipendente rispetto alla Società in conformità alle norme e ai principi in materia di etica e di indipendenza applicabili nell'ordinamento italiano alla revisione contabile del bilancio. Ritengo di aver acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il mio giudizio.

## Richiamo di informativa

### 1. Analisi della situazione finanziaria e presupposti per la continuità aziendale

Come evidenziato nella Nota Integrativa, paragrafo "Analisi della situazione finanziaria e presupposti per la continuità aziendale", la Società ha concluso le opere relative al 1° stralcio del Piano di Riqualificazione Urbana (P.R.U.) "Stazione FS – Ex Boschi" e allo stesso tempo, essendo scaduti il 31 dicembre 2015 i termini temporali del vigente Piano di ristrutturazione ex art 182 bis della L.F. (omologato il 5 Maggio 2012), ha effettuato 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 anche il completamento del 2° e 3° stralcio del P.R.U., la soddisfazione dei creditori e la chiusura in bonis della società.

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

Successivamente, i Commissari liquidatori di BPVI hanno comunicato l'approvazione della Bozza di Piano Industriale 2017-2021 di Area Stazione, ma rispetto al testo e alle condizioni a suo tempo pattuite, hanno stralciato l'erogazione della Nuova Finanza prevista per un importo pari a 1,2 milioni di euro in quanto la Banca Popolare di Vicenza, essendo in Liquidazione Coatta Amministrativa, non aveva la licenza bancaria per poter erogare nuovi finanziamenti. Alla luce di questa situazione, la Società ha chiesto 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 ha pertanto richiesto l'autorizzazione al Comune di Parma a sostenere finanziariamente la controllata. Quest'ultimo, con delibera di Consiglio Comunale n° 106 del 21.12.2017, ha autorizzato S.T.T. Holding Spa anche alla rinuncia del credito vantato per 1.255.000 euro al fine di patrimonializzare la stessa Area Stazione STU.

In conseguenza di quanto appena descritto, la Società ha firmato in data 8 maggio 2018 un accordo con Società di Gestione degli Attivi (in breve SGA) che nel frattempo aveva acquistato il credito da Banca Popolare di Vicenza in LCA in virtù del quale SGA rinuncia a 19.164.550 euro di credito vantato garantendo alla società il riequilibrio patrimoniale, condizione indispensabile per la presentazione del ricorso ex art. 182 bis L.F. depositato in data 22 maggio 2018 e pubblicato presso il Registro delle Imprese di Parma in data 28 maggio 2018. Detto ricorso è stato poi omologato dal Tribunale di Parma con provvedimento in data 16 luglio 2018 e passato in giudicato il 1 agosto 2018. L'intervenuta omologa dell'accordo di ristrutturazione ex art 182 bis L.F. consentirà alla Società di procedere al completamento delle opere di urbanizzazione del II° e III° stralcio del PRU "Stazione FS – Ex Boschi" mediante utilizzo dei contributi pubblici stanziati e tramite i ricavi derivanti dall'alienazione del patrimonio immobiliare di proprietà, così valorizzato, verrà dato corso alla soddisfazione del creditore SGA (ora AMCO). Alla data di redazione del bilancio, la Società ha provveduto al pagamento dei creditori non aderenti il piano e ha iniziato l'implementazione delle attività propedeutiche alla realizzazione delle attività di completamento del PRU.

18

In virtù della sottoscrizione della nuova Convenzione tra Comune di Parma e Stu, avvenuta il 25 gennaio 2021, Area Stazione ha presentato, 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, sono state rilevate le ragioni degli scostamenti registrati ed è stato 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.

Il Piano Aggiornato è stato oggetto di analisi da parte dell'Asseveratore, che in data 26 marzo 2021 ha rilasciato una relazione asseverata, nella quale ha:

- 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 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 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, si è infine reso 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 ha proposto 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 in data 15.04.2019 delle 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 stata 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 è stato sottoscritto.

La piena attività della Società è però da poco 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.

## 2. La Società e il Piano di Riqualificazione Urbana (P.R.U) "Stazione F.S – Ex Boschi"

Come evidenziato nella Nota Integrativa, paragrafo "La Società e il Piano di Riqualificazione Urbana (P.R.U) "Stazione F.S – Ex Boschi", 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, 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 avrebbe dovuto, così come effettivamente è stato, rendere accessibili e fruibili le aree contermini.

La seconda fase, in corso di realizzazione, 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. Questa porzione di intervento è assai minore delle altre due e varrà a completare la nuova immagine urbana sul versante meridionale, con la previsione di una palazzina terziaria e la connessione tra Piazzale Dalla Chiesa e Via Europa.

La realizzazione della prima fase permetterà, a cascata, la realizzazione delle altre fasi; infatti l'opera primaria permette di valorizzare le aree poste a nord e a ovest della stazione ferroviaria che diventano oggi concretamente attuabili, è nostra intenzione concludere nel più breve tempo possibile le opere asservite alle aree interessate e cedere a terzi tutte le aree interessate dall'intervento, nonché quelle ricevute dal Comune come dotazione utile alla realizzazione dell'opera primaria.

La complessità dell'opera realizzata e realizzanda, la sua durata e gli obblighi di convenzione con il Comune hanno imposto alla società di considerare l'intervento, sotto il profilo contabile, come un'unica opera ultrannuale commissionata dal Comune e da questi sostenuta economicamente con l'apporto di aree e manufatti da cedere a terzi, nonché contribuita direttamente. Tale impostazione ha reso necessario nel corso degli anni sospendere i costi sostenuti tramite la rilevazione di rimanenze finali, che di volta in volta si decrementavano per effetto dei contributi pubblici ricevuti e della cessione a terzi di aree e opere realizzate.

Nel corso degli esercizi precedenti, inoltre, è stata effettuata una rilevante svalutazione dei costi accumulati al fine di adeguare il valore delle rimanenze finali al valore che si ritiene di poter realizzare dalla cessione delle aree di proprietà della società, che costituiscono l'unico patrimonio a disposizione della società utile per far fronte ai propri impegni.

Contabilmente, quindi, le diverse fasi attuative sono state considerate come un intervento unitario, il cui complessivo ritorno economico era da correlare all'intero arco applicativo del PRU.

Attualmente sono in corso di realizzazione le azioni di completamento delle ultime due fasi per le quali riteniamo di sostenere costi per euro 16.888.381 e realizzare ricavi da contributi pubblici per euro 17.030.159 e da cessione di aree per euro 38.989.749. Tutto ciò meglio risulta descritto e quantificato nel piano economico finanziario quinquennale (a pag. 49) posto alla base

8

dell'accordo di ristrutturazione dei debiti ex art. 182-bis LF stipulato con la Società per la Gestione delle Attività (S.G.A ora AMCO) innanzi al Notaio Canali l'8 Maggio 2018 e allegato al ricorso ex art. 182 bis L.F. depositato in data 22 Maggio 2018 presso il Tribunale di Parma e da questi omologato in data 16 Luglio 2018 (provvedimento passato in giudicato senza opposizioni il 1° Agosto 2018).

In conclusione, i ricavi previsti, costituiti dai contributi messi a disposizione dal Comune di Parma e dai corrispettivi rivenienti dalla cessione delle aree di proprietà, saranno tendenzialmente di importo pari ai costi già sostenuti, ridotti dalla svalutazione operata, e ai costi che verranno sostenuti per il completamento delle opere.

Il mio giudizio non contiene rilievi con riferimento a tale aspetto.

### Altri aspetti

L'attività di revisione contabile si è svolta nel contesto eccezionale e del tutto imprevedibile che si è creato a causa dell'emergenza Covid-19 e dei connessi provvedimenti, anche di natura restrittiva alla circolazione, emanati dal Governo italiano a tutela della salute dei cittadini. In considerazione di ciò, le procedure di revisione previste dagli standard professionali sono state eseguite mediante (i) una rimodulata organizzazione improntata ad un ampio uso di smart working; (ii) una diversa modalità di esecuzione delle attività, anche con riferimento alla raccolta delle evidenze probative, utilizzando prevalentemente documentazione in formato elettronico trasmessaci da remoto; (iii) l'utilizzo di strumenti tecnologici per le interlocuzioni, a distanza, con i referenti aziendali e con gli organi di governance.

### Responsabilità degli amministratori e del collegio sindacale per il bilancio d'esercizio

Gli amministratori sono responsabili per la redazione del bilancio d'esercizio che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione e, nei termini previsti dalla legge, per quella parte del controllo interno dagli stessi ritenuta necessaria per consentire la redazione di un bilancio che non contenga errori significativi dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali.

Gli amministratori sono responsabili per la valutazione della capacità della Società di continuare ad operare come un'entità in funzionamento e, nella redazione del bilancio d'esercizio, per l'appropriatezza dell'utilizzo del presupposto della continuità aziendale, nonché per una adeguata informativa in materia. Gli amministratori utilizzano il presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio d'esercizio a meno che abbiano valutato che sussistono le condizioni per la liquidazione della Società o per l'interruzione dell'attività o non abbiano alternative realistiche a tali scelte.

Il collegio sindacale ha la responsabilità della vigilanza, nei termini previsti dalla legge, sul processo di predisposizione dell'informativa finanziaria della Società.

## Responsabilità del revisore per la revisione contabile del bilancio d'esercizio

I miei obiettivi sono l'acquisizione di una ragionevole sicurezza che il bilancio d'esercizio nel suo complesso non contenga errori significativi, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali, e l'emissione di una relazione di revisione che includa il mio giudizio. Per ragionevole sicurezza si intende un livello elevato di sicurezza che, tuttavia, non fornisce la garanzia che una revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia) individui sempre un errore significativo, qualora esistente. Gli errori possono derivare da frodi o da comportamenti o eventi non intenzionali e sono considerati significativi qualora ci si possa ragionevolmente attendere che essi, singolarmente o nel loro insieme, siano in grado di influenzare le decisioni economiche prese dagli utilizzatori sulla base del bilancio d'esercizio.

Nell'ambito della revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia), ho esercitato il giudizio professionale e ho mantenuto lo scetticismo professionale per tutta la durata della revisione contabile. Inoltre:

- ho identificato e valutato i rischi di errori significativi nel bilancio d'esercizio, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali; ho definito e svolto procedure di revisione in risposta a tali rischi; ho acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il mio giudizio. Il rischio di non individuare un errore significativo dovuto a frodi è più elevato rispetto al rischio di non individuare un errore significativo derivante da comportamenti o eventi non intenzionali, poiché la frode può implicare l'esistenza di collusioni, falsificazioni, omissioni intenzionali, rappresentazioni fuorvianti o forzature del controllo interno;
- ho acquisito una comprensione del controllo interno rilevante ai fini della revisione contabile allo scopo di definire procedure di revisione appropriate nelle circostanze e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno della Società;
- ho valutato l'appropriatezza dei principi contabili utilizzati nonché la ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli amministratori, inclusa la relativa informativa;
- sono giunto ad una conclusione sull'appropriatezza dell'utilizzo da parte degli amministratori del presupposto della continuità aziendale e, in base agli elementi probativi acquisiti, sull'eventuale esistenza di una incertezza significativa riguardo a eventi o circostanze che possono far sorgere dubbi significativi sulla capacità della Società di continuare ad operare come un'entità in funzionamento. In presenza di un'incertezza significativa, sono tenuto a richiamare l'attenzione nella relazione di revisione sulla relativa informativa di bilancio ovvero, qualora tale informativa sia inadeguata, a riflettere tale circostanza nella formulazione del mio giudizio. Le mie conclusioni sono basate sugli elementi probativi acquisiti fino alla data della presente relazione. Tuttavia, eventi o circostanze successivi possono comportare che la Società cessi di operare come un'entità in funzionamento;
- ho valutato la presentazione, la struttura e il contenuto del bilancio d'esercizio nel suo complesso, inclusa l'informativa, e se il bilancio d'esercizio rappresenti le operazioni e gli eventi sottostanti in modo da fornire una corretta rappresentazione.

Ho comunicato ai responsabili delle attività di governance, identificati ad un livello appropriato come richiesto dagli ISA Italia, tra gli altri aspetti, la portata e la tempistica

pianificate per la revisione contabile e i risultati significativi emersi, incluse le eventuali carenze significative nel controllo interno identificate nel corso della revisione contabile.

## Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari

Giudizio ai sensi dell'articolo 14, comma 2, lettera e), del DLgs 39/10

La Società ha predisposto il bilancio in forma abbreviata, e pertanto senza la predisposizione di una autonoma relazione sulla gestione, sussistendo i presupposti di cui all'art. 2435-bis del Codice Civile.

Parma, 12 agosto 2021

Revisore Indipendente

  
Alessandra Piccini