

**ALFA S.R.L. AGENZIA LOGISTICA FILIERE AGROALIMENTARI**  
**IN LIQUIDAZIONE**  
**a socio unico**

Società soggetta a direzione e coordinamento di  
Società per la Trasformazione del Territorio Holding S.p.A.

Sede in Piazza Meuccio Ruini, 29/A - 43126 Parma (PR)  
Capitale sociale Euro 100.000,00 interamente versato

**Nota integrativa al bilancio al 31/12/2012**  
Redatta in forma abbreviata ai sensi dell'art. 2435-bis del c.c.

**Premessa**

Signor Socio,  
il bilancio dell'esercizio che sottoponiamo alla Sua approvazione, relativo all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2012, è costituito dallo Stato Patrimoniale (art. 2423-ter, 2424 e 2424-bis c.c.), dal Conto Economico (art. 2425 e 2425-bis c.c.) e dalla presente Nota Integrativa e presenta un risultato economico positivo pari ad euro 1.549.348 con un patrimonio netto che permane negativo di euro 104.727.

Il bilancio, redatto secondo i criteri previsti dalla normativa civilistica, interpretati ed integrati dai principi contabili emessi dall'Organismo Italiano di Contabilità (OIC) e, per quanto non disposto, dallo IASB, è stato predisposto in base alla normativa vigente.

Si ricorda che la società è stata posta in liquidazione volontaria in data 7 ottobre 2011, pertanto il bilancio al 31 dicembre 2012 è redatto secondo i criteri di valutazione previsti dalla normativa civilistica, interpretati ed integrati dai principi contabili emessi dall'Organismo Italiano di Contabilità e, in particolare, facendo riferimento a quanto disposto dal documento OIC n. 5.

**Attività svolte, fatti di rilievo avvenuti nel corso e successivamente alla chiusura dell'esercizio**

La Società è stata costituita, con la veste giuridica di società a responsabilità limitata, in data 28 dicembre 2008 per *"la creazione e la gestione di un centro di servizi alle filiere agro-alimentari svolgendo sia attività relative a ricerche, studi, formazione e relazioni inerenti le caratteristiche e le attività logistiche delle filiere agro-alimentari sia servizi offerti agli operatori la cui attività si svolge lungo le filiere agro-alimentari"*.

In data 20 marzo 2009 l'assemblea straordinaria ne ha deliberato la trasformazione in società per azioni.

In data 8 aprile 2009 la Società ha acquisito dall'allora controllante Centro Agro Alimentare e Logistica s.r.l., controllata dal Comune di Parma, la proprietà di un complesso immobiliare denominato "Comparto nord ovest - ex mercato bestiame" sito in Parma, originariamente destinato

allo svolgimento di attività mercatali dal parte dell'Amministrazione Comunale di Parma

Successivamente, in data 29 dicembre 2009 la Società ha perfezionato l'acquisto di ulteriori beni immobili, localizzati nelle adiacenze dell'ex mercato bestiame, di proprietà del Comune di Parma: il complesso immobiliare denominato "macello comunale" e l'immobile denominato "ex stalle di Maria Luigia".

Dal punto di vista urbanistico, tutti i complessi immobiliari acquistati dalla Società sono inseriti in un ambito di riqualificazione urbana denominato "Area Nord Ovest", individuato dal Comune di Parma con l'obiettivo di avviare un intervento di trasformazione di questa porzione di territorio urbano tradizionalmente occupato da attività ormai dismesse (attività mercatali), e in una situazione di degrado nonostante la localizzazione strategica per la vicinanza di importanti infrastrutture (tangenziale, complanare verso l'autostrada, aeroporto).

A tal fine, nel corso del 2009 la Giunta Comunale ha approvato il progetto relativo all'impostazione del sistema infrastrutturale dell'ambito di riqualificazione individuando le linee guida e gli obiettivi per procedere all'indizione del concorso di progettazione preliminare.

Con deliberazione di Giunta Comunale n. 1689/83 del 10 dicembre 2009 il Comune di Parma ha deciso di affidare lo sviluppo progettuale dell'intervento "Riqualificazione Urbana dell'Area Nord-Ovest di Parma" a S.T.T. Holding S.p.A., socio unico dell'allora Alfa S.p.A., al fine di recuperare, rifunzionalizzandola, un'area che, pur caratterizzata da forti potenzialità, necessita di un programma di riqualificazione globale che metta a sistema tutti gli interventi necessari per farla divenire un nuovo polo produttivo per la logistica avanzata, la ricerca, lo sviluppo e l'innovazione, con particolare attenzione al settore agroalimentare.

In attuazione della sopra richiamata deliberazione, tra Comune di Parma e la società controllante S.T.T. Holding S.p.A. è stata stipulata una convenzione (rep. n. 14791 del 9 marzo 2010) per la disciplina delle modalità di svolgimento delle attività di progettazione dell'intervento di riqualificazione, fermo restando che la regolamentazione di dettaglio delle modalità e dei termini per la realizzazione dell'intervento dovranno essere previsti in un successivo e separato atto che sarà proposto contestualmente all'adozione degli strumenti urbanistici attuativi e che definirà altresì le linee progettuali e la sostenibilità economico-finanziaria del progetto.

Tenuto conto che gli immobili interessati dall'intervento sono di proprietà della Società, nel corso del 2010 la società controllante S.T.T. Holding S.p.A. ha deliberato l'affidamento delle attività relative allo sviluppo progettuale e realizzativo dell'ambito di riqualificazione urbana "Area Nord-Ovest" all'allora Alfa S.p.A.

Conseguentemente, in data 13 ottobre 2010 l'assemblea straordinaria ha modificato lo statuto sociale ampliando l'oggetto per prevedere che *"La società ha per oggetto la realizzazione dell'intervento di Riqualificazione Urbana denominato Area Nord-Ovest nell'ambito del quale è prevista la creazione e la gestione di un centro di ricerca e di servizi alle filiere agro-alimentari svolgendo sia attività relative a ricerche, studi, formazione e relazioni inerenti le caratteristiche e le attività logistiche delle filiere agro-alimentari sia servizi offerti agli operatori la cui attività si svolge lungo le filiere agro-alimentari"*.

Contestualmente nella suddetta assemblea sono state approvate le linee generali del piano economico-finanziario che, peraltro, prevedeva l'apertura del capitale sociale a soggetti privati che avrebbero conferito nella Società le risorse finanziarie necessarie per lo sviluppo progettuale

dell'intervento, per la realizzazione delle opere di urbanizzazione dell'intero comparto e per la costruzione di un Parco Scientifico e Tecnologico che la Società avrebbe gestito per un periodo pluriennale attraverso la locazione di laboratori e l'erogazione di servizi per la ricerca e l'innovazione nel settore agro alimentare. Il piano economico-finanziario dimostrava che i ricavi derivanti dalla commercializzazione di lotti urbanizzati e dalla gestione del Parco Scientifico e Tecnologico, oltre che i contributi pubblici dell'Amministrazione Comunale, avrebbero assicurato l'equilibrio economico-finanziario del progetto.

Lo sviluppo progettuale previsto sopra non è mai stato avviato. Nel corso del 2011 il socio unico S.T.T. Holding s.p.a. ha quindi ritenuto di cedere la società tramite procedura ad evidenza pubblica, dopo avere ricevuto una manifestazione di interesse al riguardo.

In data 2 settembre 2011 è stato così pubblicato da parte della controllante S.T.T. Holding s.p.a. un bando di gara finalizzato alla vendita dell'intero pacchetto azionario della Società; la vendita non ha potuto essere peraltro finalizzata non essendo pervenuta alcuna offerta di acquisto nel termine ultimo previsto del 26 settembre 2011.

In data 7 ottobre 2011 la Società è stata quindi posta in liquidazione (con iscrizione dell'atto presso il Registro delle Imprese di Parma avvenuto in data 8 novembre 2011), riduzione del capitale sociale ad euro 100.000 e contestuale trasformazione della stessa in società a responsabilità limitata.

Successivamente, nel corso del mese di dicembre 2011, la controllante S.T.T. Holding s.p.a., nella persona dell'allora direttore generale, ha richiesto al liquidatore di procedere all'analisi di soluzioni che consentissero un processo di liquidazione della Società senza l'intervento finanziario del socio unico.

Il precedente organo amministrativo ha pertanto proceduto ad incontrare il creditore principale, cioè Banca Monte di Parma s.p.a., ora acquisita dal Gruppo Intesa San Paolo, rappresentando l'esigenza di condividere modalità di rientro dall'esposizione debitoria coerenti con le tempistiche e le presunte valorizzazioni di liquidazione dei beni aziendali. Benché in maniera ancora informale, l'Istituto di credito si era quindi dichiarato disponibile a valutare una proposta in ordine alla sistemazione della posizione debitoria della Società. Tale proposta è stata sottoposta all'Istituto con lettera del 11 gennaio 2012 e prefigura il ricorso ad un accordo di ristrutturazione del debito ex art. 182-bis della Legge Fallimentare. Il 19 Marzo 2012 è stato nominato il nuovo Liquidatore, Avv. Massimiliano Vento, mentre in seguito all'insediamento del nuovo organo politico del Comune di Parma (susseguente alle elezioni del Maggio 2012) il 12 Ottobre 2012 è stato nominato il nuovo Organo Amministrativo della controllante STT.

Il nuovo Organo Amministrativo di STT, di concerto con i vertici delle società partecipate, ha redatto il Piano Industriale di STT Holding 2013 – 2015 che è stato presentato, in data 21 Dicembre 2012, al Comune di Parma e da questi approvato con delibera di Consiglio Comunale n° 10 del 11 Gennaio 2013.

Il Piano prevede azioni specifiche per ogni singola partecipata e nello specifico prefigura per Alfa s.r.l. in liquidazione il ricorso ad una procedura ex art. 182-bis L.F che si ritiene possa essere una valida soluzione per concludere il processo di liquidazione della società *in bonis*, salvaguardando l'interesse sia dell'azionista di riferimento e sia del socio di ultima istanza, Comune di Parma, sia dei principali creditori della società stessa. Si evidenzia peraltro che il buon esito della procedura dipenderà dalla volontà, al momento non formalmente manifestata, dell'istituto di credito verso il quale la società presenta la maggiore esposizione a rinunciare a tutto l'eventuale debito non coperto dalla vendita delle aree attualmente ipotecate.

Si evidenzia peraltro che attualmente il piano, che prevederà i tempi e i modi di realizzo dell'attivo patrimoniale alla luce della procedura di liquidazione in corso, è in fase di ridefinizione in quanto

strettamente connesso alla presentazione di un accordo di ristrutturazione del debito della controllante S.T.T Holding s.p.a. ancora in divenire.

La bozza del piano ex art. 182-bis L.F prevede che si possa ottenere la totale esdebitazione nei confronti del ceto bancario e altresì provvedere al totale pagamento dei debiti verso i diversi fornitori.

Inoltre, sempre nel corso dell'esercizio 2012, con il supporto della controllante S.T.T. Holding s.p.a, sono state risolte in via transattiva alcuni contenziosi giudiziali in corso che altrimenti avrebbero comportato ulteriori oneri per la stessa Società. Infine nell'ottica di una razionalizzazione dei costi e sinergie con la controllante S.T.T Holding s.p.a., si è proceduto alla cessione del contratto del dipendente rimasto in carico ad Alfa s.r.l. in liquidazione alla stessa S.T.T. Holding s.p.a, riducendo ulteriormente i costi fissi di struttura.

La Società sta valutando la possibilità di recuperare l'esborso di euro 400.000 relativo al contratto con la società Macello di Parma s.r.l in relazione al venir meno dell'accordo transattivo alla luce del provvedimento del Tribunale di Parma del 17 Ottobre 2011. Il suddetto provvedimento evidenzia, infatti, che il contratto è da ritenersi nullo per impossibilità dell'oggetto e, comunque, cessato e pertanto fornisce validi motivi giuridici per poter richiedere la restituzione della somma. In ragione di quanto sopra espresso si è provveduto ad aggiornare il fondo rischi come meglio dettagliato nel paragrafo relativo. Il precedente accantonamento era di euro 2.000.000 e quindi si è provveduto, in relazione alla partita in commento, al rilascio di euro 1.600.000 in base al citato provvedimento del Tribunale.

### Appartenenza a un Gruppo

La Società è controllata interamente (100% del capitale sociale) da S.T.T. - Società per la Trasformazione del Territorio - Holding S.p.A., holding promossa e interamente partecipata dal Comune di Parma.

S.T.T. - Società per la Trasformazione del Territorio - Holding S.p.A. è stata costituita in data 6 agosto 2009 per garantire una direzione strategica unitaria nell'attuazione delle politiche di sviluppo territoriale dell'Amministrazione Comunale.

Nel seguente prospetto vengono forniti i dati essenziali del bilancio al 31 dicembre 2011 della suddetta società che esercita la direzione e coordinamento:

Descrizione	Bilancio 31 12 2011
<b>STATO PATRIMONIALE</b>	
<b>ATTIVO</b>	
A) Crediti v/soci per versamenti ancora dovuti	
B) Immobilizzazioni	78.610.735
C) Attivo circolante	7.911.075
D) Ratei e risconti	18.192
<b>Totale Attivo</b>	<b>86.540.002</b>
<b>PASSIVO:</b>	
A) Patrimonio Netto:	
Capitale sociale	35.350.000
Riserve	61.210.009
Perdite a nuovo	(53.739.160)
Utile (perdite) dell'esercizio	(9.193.774)
B) Fondi per rischi e oneri	10.601.207
C) Trattamento di fine rapporto di lav. Sub.	93.025
D) Debiti	42.218.695
E) Ratei e risconti	
<b>Totale passivo</b>	

<b>CONTO ECONOMICO</b>	
A) Valore della produzione	480.698
B) Costi della produzione	3.665.313
C) Proventi e oneri finanziari	(400.817)
D) Rettifiche di valore di att. Finanziarie	(5.576.826)
E) Proventi e oneri straordinari	(31.516)
Utile (perdita) dell'esercizio	<b>(9.193.774)</b>

### **Criteri di formazione**

Il presente bilancio è stato redatto in forma abbreviata in quanto sussistono i requisiti di cui all'art. 2435 bis, 1° comma del Codice Civile; non è stata pertanto 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) del Codice Civile non esistono né azioni proprie né azioni o quote di società controllanti possedute dalla Società anche per tramite di società fiduciaria o per interposta persona e che né azioni proprie né azioni o quote di società controllanti sono state acquistate e/o alienate dalla Società, nel corso dell'esercizio, anche per tramite di società fiduciaria o per interposta persona.

### **Criteri di valutazione**

Considerato che la Società si trova in stato di liquidazione, lo svolgimento dell'attività sociale comporta la trasformazione del patrimonio aziendale da strumento di produzione del reddito ad insieme di beni da destinare alla cessione per il soddisfacimento dei creditori. I principi generali sulla redazione del bilancio d'esercizio di cui all'art.2423-bis del Codice Civile subiscono le seguenti modifiche:

1. il principio del *going concern* non è più applicabile;
2. tutti i costi ed oneri da sostenere ed i proventi da conseguire nella fase di liquidazione, se attendibilmente stimabili, sono già accantonati nel bilancio iniziale di liquidazione ed iscritti nel Fondo per costi e oneri di liquidazione;
3. si continuano ad iscrivere i fondi per rischi e oneri che corrispondono a passività da estinguere;
4. i costi relativi all'utilizzo dei servizi si continuano a rilevare in relazione al periodo di fruizione dei servizi stessi;
5. gli oneri e i proventi finanziari e gli oneri tributari si continuano a rilevare in base alla loro competenza economica.

In particolare, i criteri di valutazione adottati nella formazione del bilancio sono stati i seguenti.

### **Immobilizzazioni Finanziarie**

I crediti, iscritti tra le immobilizzazioni finanziarie, sono relativi a depositi cauzionali e sono valutati secondo il valore di presumibile realizzo.

### **Rimanenze di magazzino**

Le rimanenze si riferiscono al compendio immobiliare costituito dall'insieme di aree e relativi fabbricati situati nella zona Nord-Ovest della città di Parma, qualificati come "Comparto A" - Comparto Nord-Ovest, ex Mercato Bestiame; ex Macello Comunale ed ex Stalle di Maria Luigia e "Comparto B" - Area Residua CAL, e sono iscritte al minore tra i costi sostenuti per l'acquisto delle aree e per l'edificazione dei fabbricati ed il loro presumibile valore di realizzo. Il costo di edificazione si intende inclusivo di tutti gli oneri di diretta imputazione ivi compresi gli oneri finanziari, in quanto

relativi a finanziamenti chiaramente assunti a fronte della specifica commessa richiedente un lungo processo produttivo prima di essere ceduta. I contributi pubblici ricevuti in modo specifico per la realizzazione di opere afferenti il comparto oggetto di urbanizzazione vengono portati a riduzione del valore delle stesse.

### **Crediti**

Sono esposti al valore nominale ritenuto rappresentativo del presumibile valore di realizzo.

### **Disponibilità liquide e debiti verso banche**

Le disponibilità liquide e i debiti verso banche sono iscritti in bilancio al loro valore nominale, inclusivo degli interessi maturati alla data di riferimento del bilancio.

### **Fondi per rischi e oneri**

Sono stanziati per coprire perdite o debiti di esistenza certa o probabile, dei quali tuttavia alla chiusura dell'esercizio non erano 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. Le passività potenziali sono state rilevate in bilancio e iscritte nei fondi in quanto ritenute probabili ed essendo stimabile con ragionevolezza l'ammontare del relativo onere.

### **Debiti**

Sono rilevati al loro valore nominale, ritenuto rappresentativo del presumibile valore di estinzione, modificato in occasione di resi o di rettifiche di fatturazione.

### **Fondo per costi e oneri di liquidazione**

Tra i Fondi per rischi ed oneri è esposto il "Fondo per costi ed 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 nel Fondo di tali costi 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" imputata nel Patrimonio Netto.

### **Garanzie, impegni, beni di terzi e rischi**

Sono esposti al loro valore contrattuale in calce allo Stato Patrimoniale, secondo quanto stabilito dal terzo comma dell'articolo 2424 del Codice Civile.

### **Correlazione tra Fondo per costi e oneri di liquidazione e il conto economico**

Per rispettare il principio di chiarezza del bilancio di cui all'art. 2423 del Codice Civile, nel conto economico vengono iscritti i costi e oneri di liquidazione ed i proventi di liquidazione man mano che vengono rilevati, in base ai criteri di competenza economica. L'importo complessivo annuale dei costi e oneri rilevati sarà poi neutralizzato da un'apposita voce del conto economico inserita tra i componenti reddituali positivi, per un importo pari a quello stanziato per quei costi e oneri. Analogamente per i proventi. Per differenza tra gli importi effettivi dei costi/oneri e proventi e gli utilizzi del Fondo si avranno delle eccedenze negative/positive che influiranno sul risultato economico dell'esercizio.

Bilancio al 31/12/2012	Bilancio al 31/12/2011	Bilancio iniziale di liquidazione al 7/11/2011	Rendiconto degli amministratori al 7/11/2011	Bilancio al 31/12/2010
---------------------------	---------------------------	--	--	------------------------

<b>ATTIVO</b>					
Immobilizzazioni immateriali	0	0	7.353	7.353	9.946
Immobilizzazioni materiali					
Immobilizzazioni finanziarie	2956	2.956	2.956	2.956	3.707
Rimanenze	23.227.509	23.227.509	19.978.326	19.978.326	19.978.326
Crediti verso clienti	4008	3.224	3.224	3.224	403.335
Crediti verso controllanti	317.870	317.870	317.870	317.870	317.870
Crediti tributari	4.159.704	4.211.511	4.219.556	4.219.556	4.231.077
Altri crediti	403.911	404.057	4.595	4.595	0
Disponibilità liquide	60	2.324	7.086	7.086	12.081
Ratei e risconti	0	6.557	7.467	7.467	8.560
<b>PASSIVO</b>					
Capitale sociale	100.000	100.000	100.000	2.500.000	2.500.000
Riserva legale					
Riserva straordinaria	2.400.000	2.400.000	2.400.000	0	0
Versamenti a copertura perdite	10.839.070	10.839.070	10.839.070	10.839.070	
Rettifiche di liquidazione	(5.002.131)	(5.002.131)	(5.002.131)		
Utile (perdite a nuovo)	(9.991.014)	(12.009.107)	(12.009.107)	(12.009.107)	(414.718)
Utile/(perdita) del periodo	1.549.348	2.018.093	(1.587.769)	(1.587.769)	(11.594.389)
<b>Totale Patrimonio Netto</b>	<b>(104.727)</b>	<b>(1.654.074)</b>	<b>(5.259.937)</b>	<b>(257.806)</b>	<b>(9.509.107)</b>
Fondi per rischi e oneri	4.124.556	6.885.776	7.052.131	2.050.000	2.050.000
Fondo per TFR	0	7.177	6.846	6.846	7.377
Debiti verso banche	16.230.407	15.177.369	15.034.467	15.034.467	14.220.550
Debiti verso fornitori	1.172.133	1.121.960	1.091.331	1.091.331	967.668
Debiti verso controllanti	6.669.897	6.611.286	6.600.702	6.600.702	17.202.815
Debiti tributari	2.521	4.667	2.118	2.118	2.626
Debiti verso istituti di previdenza	0	3.323	1.443	1.443	3.722
Altri debiti	21.232	18.510	19.331	19.331	19.251
Ratei e risconti	0	15			

**Dati sull'occupazione**

L'organico medio aziendale, ripartito per categoria, ha subito, rispetto al precedente esercizio, le seguenti variazioni.

Organico	31/12/2012	31/12/2011	Variazioni
Impiegati		1	-1
<b>Totale</b>		<b>1</b>	<b>-1</b>

La riduzione dell'organico è stata conseguente al passaggio di un lavoratore dipendente alla società Controllante.

**Attivo****B) Immobilizzazioni****III. Immobilizzazioni finanziarie**

Saldo al 31/12/2012	Saldo al 31/12/2011	Variazioni
2.956	2.956	

**Crediti**

Descrizione	31/12/2011	Incremento	Decremento	31/12/2012
Altri	2.956			2.956

2.956

2.956

I crediti, iscritti tra le Immobilizzazioni finanziarie, sono relativi a depositi cauzionali e sono valutati secondo il valore di presumibile realizzo.

### C) Attivo circolante

#### I. Rimanenze

Saldo al 31/12/2012	Saldo al 31/12/2011	Variazioni
23.227.509	23.227.509	

I criteri di valutazione adottati sono motivati nella prima parte della presente Nota Integrativa.

Con riferimento ai beni immobili iscritti tra le Rimanenze, si precisa che l'intero importo, invariato rispetto al precedente esercizio, è relativo ai compendi immobiliari acquisiti da parti correlate. I valori d'acquisto sono stati supportati da apposite perizie esterne indipendenti acquisite al momento dell'acquisto ed aggiornate nel corso del 2011. Tali perizie, sul cui aggiornamento del 2011 si basa il valore contabile iscritto, sono state considerate dal Liquidatore ancora rappresentative del valore dei compendi immobiliari di Alfa S.r.l. e quindi non sono state aggiornate al 31 dicembre 2012.

Descrizione	Importo
Valore lordo rimanenze	28.978.326
Svalutazione esercizi precedenti	(9.000.000)
Rilascio fondo svalutazione (in esercizi precedenti)	3.249.183
<b>Totale rimanenze</b>	<b>23.227.509</b>

L'importo come valore lordo delle rimanenze si riferisce al costo di acquisto dei compendi immobiliari denominati "Comparto nord ovest - ex Mercato del Bestiame", "Macello Comunale", "ex stalle di Maria Luigia" e Area Residua CAL, comprensivi degli oneri accessori e degli interessi sul finanziamento acceso per l'acquisto degli stessi.

Ai fini della redazione del presente bilancio, in considerazione del perdurare della difficile situazione congiunturale nel settore immobiliare e del conseguente mutamento delle condizioni del mercato di riferimento, si è ritenuto opportuno confermare i valori di rilevazione del compendio immobiliare di proprietà della Società già utilizzati ai fini del bilancio chiuso al 31 dicembre 2011.

A tale riguardo, pertanto, sulla base del presumibile valore di realizzo del compendio immobiliare risultante dalla perizia di stima redatta nel corso del 2011, il valore contabile delle rimanenze di magazzino era stato inizialmente ridotto per un importo di euro 9.000.000 già nel bilancio di esercizio chiuso al 31 dicembre 2010, determinando una svalutazione economica di pari importo che ha concorso negativamente alla formazione del relativo risultato netto di esercizio. Nel successivo esercizio 2011, in considerazione del fatto che la perizia considerata per la redazione del bilancio al 31 dicembre 2010 non comprendeva la valutazione delle aree e dei fabbricati identificati come "Comparto B" - Area



Residua CAL, il valore netto delle rimanenze era stato incrementato per l'importo del relativo al valore di stima, pari ad euro 3.249.183. Detto incremento era avvenuto mediante corrispondente riduzione del fondo svalutazione precedentemente stanziato. Nel corso dell'esercizio 2012 non sono emerse situazioni che facciano ritenere al Liquidatore che la valutazione non sia da ritenere congrua.

## II. Crediti

Saldo al 31/12/2012	Saldo al 31/12/2011	Variazioni
4.885.493	4.936.662	(51.169)

Il saldo rappresenta tutte posizioni creditorie di breve termine, e viene rappresentato nella tabella sottostante in comparazione con gli analoghi valori del bilancio chiuso al 31 dicembre 2011.

Descrizione	Entro 12 mesi	Oltre 12 mesi	Oltre 5 anni	Totale
Verso clienti	4.008			4.008
Verso controllanti	317.870			317.870
Per crediti tributari	4.159.704			4.159.704
Verso altri	403.911			403.911
	<b>4.885.493</b>			<b>4.885.493</b>

I crediti verso clienti si riferiscono integralmente a soggetti italiani.

I crediti verso controllanti si riferiscono, quanto ad euro 288.190, al pagamento dell'imposta di registro sul finanziamento erogato alla società controllante S.T.T. Holding S.p.A. e, quanto ad euro 29.680 al credito relativo alla cessione dei beni strumentali. Si veda anche apposita tabella più oltre nella presente nota integrativa.

I crediti tributari si riferiscono principalmente al credito IVA per euro 4.158.281, di cui euro 4.150.000 richiesti a rimborso, ma per i quali si è ancora in attesa di ottenere una fideiussione da concedere all'erario al fine di poter formalizzare il rimborso.

Gli altri crediti, per euro 400.000, rappresentano il versamento effettuato in correlazione al contratto relativo all'"Ex Macello", e sono esposti in bilancio sulla base delle motivazioni rappresentate nella sezione "Attività svolte e fatti di rilievo avvenuti nel corso del periodo". A fronte di credito, in considerazione del rischio di effettivo incasso, è iscritto un fondo rischi di pari importo.

## IV. Disponibilità liquide

Saldo al 31/12/2012	Saldo al 31/12/2011	Variazioni
60	2.324	(2.264)

Descrizione	31/12/2012	31/12/2011
Depositi bancari e postali		2.263
Denaro e altri valori in cassa	60	60
Arrotondamento		1
	<b>60</b>	<b>2.324</b>

Il saldo rappresenta le disponibilità liquide e l'esistenza di numerario e di valori alla data di chiusura dell'esercizio.

**D) Ratei e risconti**

Saldo al 31/12/2012	Saldo al 31/12/2011 6.557	Variazioni (6.557)
---------------------	------------------------------	-----------------------

Misurano proventi e oneri la cui competenza è anticipata o posticipata rispetto alla manifestazione numeraria e/o documentale; essi prescindono dalla data di pagamento o riscossione dei relativi proventi e oneri, comuni a due o più esercizi e ripartibili in ragione del tempo.

**Passivo****A) Patrimonio netto**

Saldo al 31/12/2012 (104.727)	Saldo al 31/12/2011 (1.654.075)	Variazioni 1.549.348
----------------------------------	------------------------------------	-------------------------

Descrizione	31/12/2011	Incrementi	Decrementi	31/12/2012
Capitale	100.000			100.000
Riserva straordinaria	2.400.000			2.400.000
Fondo a copertura perdite	10.839.070			10.839.070
Riserva rettifiche di liquidazione	(5.002.131)			(5.002.131)
Utili (perdite) portati a nuovo	(12.009.107)	2.018.093		(9.991.014)
Utile (perdita) dell'esercizio	2.018.093	1.549.348	2.018.093	1.549.348
	<b>(1.654.075)</b>	<b>3.567.441</b>	<b>2.018.093</b>	<b>(104.727)</b>

Così come già evidenziato nella prima parte della presente Nota integrativa, la contropartita del Fondo costi e oneri di liquidazione non è stata iscritta nel conto economico ma è invece compresa nel conto "Rettifiche di liquidazione" imputata nel Patrimonio Netto.

Il capitale sociale è così composto:

Azioni/Quote	Numero	Valore nominale in Euro
Quote	1	100.000,00
Totale	1	100.000,00

Natura / Descrizione	Importo	Possibilità utilizzo (*)	Quota disponibile	Utilizzazioni eff. Nei 3 es. prec. Per copert. Perdite	Utilizzazioni eff. Nei 3 es. prec. Per altre ragioni
Capitale	100.000	B			
Altre riserve	13.239.070	A, B, C	8.236.939		
Rettifiche di liquidazione	(5.002.131)		0		
Utili (perdite) portati a nuovo	(9.991.014)	A, B, C			
TOTALE	(1.654.075)		8.236.939		
Quota non distribuibile			8.236.939		
<b>Residua quota distribuibile</b>			<b>0</b>		

(\*) A: per aumento di capitale; B: per copertura perdite; C: per distribuzione ai soci

**B) Fondi per rischi e oneri**

Saldo al 31/12/2012	Saldo al 31/12/2011	Variazioni
4.124.556	6.885.776	(2.761.220)

Descrizione	31/12/2011	Incrementi	Decrementi	31/12/2012
Altri	6.885.776		2.761.220	4.124.556
	<b>6.885.776</b>		<b>2.761.220</b>	<b>4.124.556</b>

Per un importo ammontante ad euro 50.000, il fondo rappresenta accantonamenti effettuati già nei precedenti esercizi a fronte di un rischio connesso alla prestazione di un fornitore, oggetto di contestazione, in relazione alla quale ad oggi non è ancora pervenuta fattura per euro 50.000.

Per un importo pari a euro 400.000 relativamente al rischio connesso alla diversa valutazione giuridica delle controparti in merito alla cessazione dell'accordo con Macello di Parma s.r.l e, in particolare, dell'obbligo di restituzione di quanto incassato in virtù del medesimo accordo.

Pertanto in virtù di quanto affermato sopra, e alla luce di quanto descritto nella sezione "Attività svolte e fatti di rilievo avvenuti nel corso del periodo", si è proceduto a rilasciare parzialmente, per euro 1.600.000, ( il precedente accantonamento per la partita in commento era pari a euro 2.000.000) il fondo rischi presente in bilancio alla data del 31 dicembre 2011.

L'ulteriore decremento pari ad euro 1.161.220 è conseguente al parziale rilascio del "Fondo per costi ed oneri di liquidazione".

Nella tabella seguente viene riportata la movimentazione del "Fondo costi e oneri di liquidazione" dalla sua costituzione al 31 dicembre 2012:

	07 11 2011	incrementi	utilizzi	31 12 2011	utilizzi	31 12 2012
Compensi liquidatore	186.534		6.534	180.000	45.000	135.000
Contributi INPS liquidatore	18.653		653	18.000	1.788	16.212
Spese legali per azioni di responsabilità	35.000			35.000		35.000
Costi revisione legale	70.558		2.398	68.160	17.340	50.820
Spese legali per bandi di gara	160.000			160.000		160.000
Altri oneri per spese legali	129.947		4.947	125.000	2.434	122.566
Contratto di service con STT Holding Spa	352.342		12.342	340.000		340.000
Accantonamento per imprevisti	40.000			40.000		40.000
Spese per consulenze tecnico-urbanistiche	25.000			25.000		25.000
Interessi passivi	3.886.400		136.140	3.750.260	1.053.067	2.697.193
ICI/IMU	95.340		3.340	92.000	41.064	50.936
Tassa concessione governativa	1.556			1.556	310	1.246
Diritti camerali	800			800	217	583
<b>Totale</b>	<b>5.002.131</b>	<b>-</b>	<b>166.355</b>	<b>4.835.776</b>	<b>1.161.220</b>	<b>3.674.556</b>

### C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Saldo al 31/12/2012	Saldo al 31/12/2011	Variazioni
	7.177	(7.177)

La variazione è così costituita.

Variazioni	31/12/2011	Incrementi	Decrementi	31/12/2012
------------	------------	------------	------------	------------

TFR, movimenti del periodo	7.177	850	8.027
----------------------------	-------	-----	-------

Il decremento del fondo in oggetto è relativo al venire meno del personale dipendente composto da 1 unità in seguito al trasferimento del medesimo, a far data dal 7 Maggio 2012, alla controllante STT Holding s.p.a.

**D) Debiti**

Saldo al 31/12/2012	Saldo al 31/12/2011	Variazioni
24.096.189	22.937.115	1.159.074

I debiti sono valutati al loro valore nominale e la scadenza degli stessi è così suddivisa.

Descrizione	Entro 12 mesi	Oltre 12 mesi	Oltre 5 anni	Totale
Debiti verso soci per finanziamenti	6.359.858			6.359.858
Debiti verso banche	16.230.407			16.230.407
Debiti verso fornitori	1.172.133			1.172.133
Debiti verso controllanti	310.039			310.039
Debiti tributari	2.521			2.521
Altri debiti	21.232			21.232
Arrotondamento	(1)			(1)
	<b>24.096.189</b>			<b>24.096.189</b>

**INSERT I DATI COMPARATIVI**

I "Debiti verso soci per finanziamenti", infruttiferi, si riferiscono ai debiti verso la controllante S.T.T. Holding S.p.A., in parte utilizzato, in passato, per l'acquisto di terreni e fabbricati e in parte destinati a sostenere il funzionamento della Società.

I "Debiti verso banche" si riferiscono, quanto a euro 15.950.748, al finanziamento di Banca Monte Parma S.p.A. che la Società si è accollata in parziale conto sul prezzo complessivo dell'acquisto del "Comparto nord ovest - ex mercato bestiame"; la scadenza di tale finanziamento, originariamente fissata al 24 giugno 2010, è stata inizialmente posticipata al 31 ottobre 2010 e, successivamente, ulteriormente prorogata al 31 marzo 2011 e successivamente rinnovata nei fatti non essendo stato richiesto il rientro dall'istituto finanziatore. L'importo iscritto tra i debiti è comprensivo della quota interessi maturata al 31 dicembre 2012 e non pagata dalla Società.

I debiti suddetti sono assistiti da garanzia reale su beni sociali (Comparto nord ovest - ex mercato bestiame) per un importo di euro 28.000.000.

I "Debiti verso controllanti" si riferiscono a posizioni nei confronti di S.T.T. Holding S.p.A. relativamente (a) ai contratti di service per uso degli spazi relativi alla sede sociale e per la tenuta della contabilità, ammontanti complessivamente ad euro 128.641, (b) a fatture da ricevere, a conguaglio, nei confronti della stessa società controllante per un importo pari ad euro 91.781, comprensivi anche del riaddebito di oneri riguardanti il liquidatore per un valore pari ad euro 6.781, (c) a debiti conseguenti al passaggio di un lavoratore dipendente per un valore pari ad euro 20.876 e (d) all'importo, pari ad euro 68.740, a titolo di fatture da ricevere da parte della controllante S.T.T. Holding S.p.A. per costi afferenti il progetto denominato "Riqualificazione Urbana Area Nord Ovest", affidato alla Società come da deliberazione dell'assemblea dei soci in data 13 ottobre 2010.

Nella voce "Debiti tributari" sono iscritti principalmente debiti per ritenute d'acconto da versare.

Nella voce "Altri debiti" sono iscritti principalmente debiti per compensi all'organo amministrativo.

I debiti al 31 dicembre 2012 sono tutti nei confronti di controparti con sede in Italia.

#### E) Ratei e risconti

Saldo al 31/12/2012	Saldo al 31/12/2011	Variazioni
	15	(15)

Rappresentano le partite di collegamento dell'esercizio conteggiate col criterio della competenza temporale.

I criteri adottati nella valutazione e nella conversione dei valori espressi in moneta estera per tali poste sono riportati nella prima parte della presente nota integrativa.

#### Conti d'ordine

Descrizione	31/12/2012	31/12/2011	Variazioni
Rischi assunti dall'impresa	26.800.000	26.800.000	-
Altri conti d'ordine	-	41.642	(41.642)
	<b>26.800.000</b>	<b>26.841.642</b>	<b>(41.642)</b>

Alla data del 31 dicembre 2012 è ancora sussistente la garanzia ipotecaria volontaria concessa dalla società per un importo pari a euro 28.000.000 nell'ambito del finanziamento per l'acquisto del "Comparto nord ovest - ex mercato bestiame". Fermo restando l'impegno di garanzia complessiva per l'importo di euro 28.000.000, nei conti d'ordine è rilevato l'importo di euro 14.000.000 che è pari alla metà dell'ipoteca volontaria in quanto la restante parte di debito pari a euro 14.000.000 trova adeguato riscontro nei debiti verso le banche. Parimenti, al 31 dicembre 2012, i conti d'ordine rilevano l'ulteriore impegno, non inserito nel sistema contabile, che consiste nel valore di una garanzia ipotecaria pari a 12.800.000 € concessa a favore di un pool di istituti di credito, con capofila Banca Monte Parma S.p.A., nell'ambito di un finanziamento alla controllante S.T.T. Holding S.p.A.

La variazione ammontante ad euro 41.642 è relativa al venire meno del contratto di leasing in precedenza in essere.

#### Conto economico

##### A) Valore della produzione

Saldo al 31/12/2012	Saldo al 31/12/2011	Variazioni
2.761.220	3.415.544	(654.324)

Descrizione	31/12/2012	31/12/2011	Variazioni
Variazioni rimanenze prodotti	-	3.249.183	(3.249.183)
Altri ricavi e proventi	1.600.000		1.600.000
Utilizzo fondo di liquidazione	1.161.220	166.361	994.859
	<b>2.761.220</b>	<b>3.415.544</b>	<b>(654.324)</b>

L'importo ammontante ad euro 1.161.220 è relativo all'utilizzo nel corso del presente esercizio degli importi stanziati per lo svolgimento della procedura di liquidazione della società.

La variazione positiva della voce "Altri ricavi e proventi" è conseguente al rilascio del fondo per rischi ed oneri, come meglio illustrato in altra parte della presente Nota Integrativa.

**B) Costi della produzione**

	Saldo al 31/12/2012 144.407	Saldo al 31/12/2011 431.540	Variazioni (287.133)
<b>Descrizione</b>	<b>31/12/2012</b>	<b>31/12/2011</b>	<b>Variazioni</b>
Materie prime, sussidiarie e merci		9.078	(9.078)
Servizi	74.540	326.655	(252.115)
Godimento di beni di terzi	11.762	15.339	(3.577)
Salari e stipendi	11.686	33.943	(22.257)
Oneri sociali	3.465	8.972	(5.507)
Trattamento di fine rapporto	850	2.809	(1.959)
Altre svalutazioni delle immobilizzazioni		9.946	(9.946)
Oneri diversi di gestione	42.104	24.798	17.306
	<b>144.407</b>	<b>431.540</b>	<b>(287.133)</b>

**Costi per servizi**

Tali costi sono rappresentati principalmente da:

Descrizione	31/12/2010
Compensi collegio sindacale e revisori legali	17.340
Compensi liquidatore	45.000
Manutenzioni	4.150
Spese amministrative	2.080
Altri di ammontare meno significativo	5.970
	<b>74.540</b>

**Costi per il personale**

La voce comprende l'intera spesa per il personale dipendente ivi compresi i miglioramenti di merito, passaggi di categoria, scatti di contingenza, costo delle ferie non godute e accantonamenti di legge e contratti collettivi, fino alla data del trasferimento del lavoratore dipendente alla società controllante.

**Oneri diversi di gestione**

Tra gli oneri diversi di gestione è principalmente iscritto il costo relativo ad IMU per euro 41.064.

**C) Proventi e oneri finanziari**

	Saldo al 31/12/2012 (1.053.067)	Saldo al 31/12/2011 (962.725)	Variazioni (90.342)
<b>Descrizione</b>	<b>31/12/2012</b>	<b>31/12/2011</b>	<b>Variazioni</b>
Proventi diversi dai precedenti (Interessi e altri oneri finanziari)	(1.053.067)	9	(9)
	<b>(1.053.067)</b>	<b>(962.725)</b>	<b>(90.342)</b>

**Interessi e altri oneri finanziari**

Descrizione	Controllanti	Controllate	Collegate	Altre	Totale
Interessi bancari				38.171	38.171
Interessi medio credito				1.014.896	1.014.896
				<b>1.053.067</b>	<b>1.053.067</b>

**E) Proventi e oneri straordinari**

	Saldo al 31/12/2012 (14.398)	Saldo al 31/12/2011 (3.186)	Variations (11.212)
<b>Descrizione</b>	<b>31/12/2012</b>	<b>Anno precedente</b>	<b>31/12/2011</b>
Varie	2	Varie	
Totale proventi	2	Totale proventi	
Varie	(14.400)	Varie	(3.186)
Totale oneri	(14.400)	Totale oneri	(3.186)
	<b>(14.398)</b>		<b>(3.186)</b>

**Informazioni sugli strumenti finanziari emessi dalla società**

La Società non ha emesso strumenti finanziari.

**Informazioni relative al *fair value* degli strumenti finanziari derivati**

La Società non ha strumenti finanziari derivati.

**Operazioni con parti correlate**

La Società ha sottoscritto con la società controllante S.T.T. Holding S.p.A. un unico contratto di service in forza del quale la controllante S.T.T. Holding S.p.A. si impegna a mettere a disposizione della Società locali ad uso ufficio, completi di arredamento e attrezzature di supporto, impianti telefonici in funzione e materiale di consumo vario e a erogare servizi amministrativo-contabili e di segreteria. Tali operazioni sono condotte a normali condizioni di mercato.

Nella tabella seguente vengono riepilogati i rapporti patrimoniali ed economici esistenti con la società controllante S.T.T. Holding S.p.A.:

	DEBITI COMMERCIALI	CREDITI COMMERCIALI	DEBITI FINANZIARI	CREDITI FINANZIARI
Debiti per service sede e dipendenti	€ 128.642			
Fatture da ricevere per service sede e service personale	€ 85.000			
Fatture da ricevere per riaddebito Costi Liquidatore	€ 6.781			
Debiti per trasferimento dipendente	€ 20.876			
Fatture da ricevere riaddebito costi PRU	€ 68.740			
Credit per cessione beni		€ 29.680		
Debiti per finanziamento			€ 6.359.858	
Credit per riaddebito imposte		€ 288.190		
	€ 310.039	€ 317.870	€ 6.359.858	
	COSTI COMMERCIALI	RICAVI COMMERCIALI	COSTI FINANZIARI	RICAVI FINANZIARI
	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0

È presente, come rappresentato in tabella, un credito per vendita dei cespiti (per un valore pari ad euro 29.680) riferibile alla vendita alla società controllante S.T.T. Holding S.p.A. degli arredi, computers e altre attrezzature effettuata in data 29 giugno 2010; tale vendita è stata effettuata al valore netto contabile di ciascun bene e pertanto non ha generato alcuna plus/minusvalenza.

Infine, la Società ha in essere, nei confronti della società controllante S.T.T. Holding S.p.A., finanziamenti infruttiferi per un importo di euro 6.359.858, in parte finalizzati all'acquisto di compendi immobiliari compresi nell'ambito di riqualificazione urbana denominato "Area Nord Ovest", in parti finalizzati al funzionamento della Società.

### Informazioni relative agli accordi non risultanti dallo stato patrimoniale

La Società non ha in essere accordi non risultanti dallo Stato Patrimoniale.

Con riferimento alle imposte relative al risultato economico di esercizio, si precisa che l'utile della società non è tassabile in quanto interamente riveniente dal rilascio di un fondo il cui accantonamento non era stato in precedenza fiscalmente dedotto.

Ai sensi di legge si evidenziano i compensi complessivi spettanti al Liquidatore e al Revisore legale.

	Qualifica	Compenso
	Liquidatore	46.788
	Revisore legale	17.340

### Informazioni di cui all'art. 2428 del Codice Civile, numeri 3 e 4

Nel sistema dei valori di azienda non sono presenti poste efferenti tale natura.

### Destinazione del risultato economico dell'esercizio

Si invita l'assemblea dei soci ad approvare il bilancio che riporta un utile pari a euro 1.549.348.

Il presente bilancio, composto da Stato Patrimoniale, Conto economico e Nota integrativa, rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria nonché il risultato economico dell'esercizio e corrisponde alle risultanze delle scritture contabili.

Parma, 19/03/2013

Il Liquidatore  
 Avv. Massimiliano Vento

