

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

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

Sede in VIALE GIOVANNI FALCONE 30/A - 43121 PARMA (PR)  
Capitale sociale Euro 100.000,00 i.v.

**Nota integrativa al bilancio al 31/12/2013**

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 2013, 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 negativo pari ad euro 24.517 con un patrimonio netto che permane negativo di euro 129.244.

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 2013 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 (sussequente alle elezioni del Maggio 2012) il 12 Ottobre 2012 è stato nominato il nuovo Organo Amministrativo della controllante STT.

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.

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 prevedeva 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.

Successivamente, in seguito al fallimento della società S.P.I.P s.r.l., intervenuto in data 5 Aprile 2013, la capogruppo S.T.T Holding ha dovuto riformulare e aggiornare il Piano Industriale del gruppo, precedentemente approvato che, attualmente, è in fase di negoziazione con il ceto bancario. Allo stato attuale restano confermate le ipotesi sopra menzionate di un ricorso ad una procedura ex art. 182-bis L.F., fermo restando che i tempi e i modi di realizzo dell'attivo patrimoniale sono strettamente connessi e correlati alla esigenze delle diverse società appartenenti al gruppo S.T.T Holding s.p.a.

Nel corso del 2013, è stato dato impulso alla valutazione della 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.

Si segnala inoltre, con riferimento all'azione di responsabilità contro l'ex Amministratore Ing. Andrea Costa che il collegio arbitrale ha emesso la sentenza di lodo con la quale condanna lo stesso Ing. Costa al pagamento di una somma pari a € 626.704,83. In considerazione di questa decisione il Liquidatore sta effettuando le opportune verifiche e approfondimenti per procedere all'effettivo incasso di quanto dovuto. Per tale ragione, adottando la massima ottica prudenziale possibile, al momento non è stata registrato alcun movimento contabile sia attivo sia passivo.

#### **Fatti di rilievo verificatisi nel corso dei primi 3 mesi dell'esercizio 2014**

- L'Ing. Costa ha proposto appello avverso il lodo arbitrale avanti la Corte Appello di Bologna con atto notificato il 26 Marzo 2014;
- Il Collegio Arbitrale ha instaurato un procedimento ex art. 814 al fine di ottenere la liquidazione dei compensi a loro spettanti per un ammontare di € 80.000, oltre accessori di legge, per i quali la società è obbligata in solido;
- È stato effettuato un aggiornamento delle perizie del compendio immobiliare della società che ha sostanzialmente confermato il valore delle perizie del 2011 e quindi conferma il valore iscritto in bilancio.

#### **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 2012 della suddetta società che esercita la direzione e coordinamento:

Descrizione	31 12 2012	31 12 2011
<b>STATO PATRIMONIALE</b>		
<b>ATTIVO:</b>		

A) Crediti v/soci per versamenti ancora dovuti		
B) Immobilizzazioni	35.362.834	78.610.735
C) Attivo circolante	8.763.048	7.911.075
D) Ratei e risconti	25.681	18.192
<b>Totale Attivo</b>	<b>44.151.563</b>	<b>86.540.002</b>
<b>PASSIVO:</b>		
A) Patrimonio Netto:		
Capitale sociale	35.350.000	35.350.000
Riserve	61.210.009	61.210.009
Perdite a nuovo	(62.932.934)	(53.739.160)
Utile (perdite) dell'esercizio	(27.910.997)	(9.193.774)
B) Fondi per rischi e oneri	4.948.991	10.601.207
C) Trattamento di fine rapporto di lav. Sub.	105.286	93.025
D) Debiti	33.381.208	42.218.695
E) Ratei e risconti		
<b>Totale passivo</b>	<b>44.151.563</b>	<b>86.540.002</b>
 <b>CONTO ECONOMICO</b>		
A) Valore della produzione	5.210.455	480.698
B) Costi della produzione	1.849.917	3.665.313
C) Proventi e oneri finanziari	(535.110)	(400.817)
D) Rettifiche di valore di att. Finanziarie	(30.712.306)	(5.576.826)
E) Proventi e oneri straordinari	(24.119)	(31.516)
Utile (perdita) dell'esercizio	<b>(27.910.997)</b>	<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" - Compatto 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 31/12/2013	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	0	7.353	7.353	9.946
Immoobilizzazioni materiali						
Immobilizzazioni finanziarie	2.956	2.956	2.956	2.956	2.956	3.707
Rimanenze	23.227.509	23.227.509	23.227.509	19.978.326	19.978.326	19.978.326
Crediti verso clienti	3.224	4.008	3.224	3.224	3.224	403.335
Crediti verso controllanti	317.870	317.870	317.870	317.870	317.870	317.870
Crediti tributari	4.161.181	4.159.704	4.211.511	4.219.556	4.219.556	4.231.077
Altri crediti	403.911	403.911	404.057	4.595	4.595	0
Disponibilità liquide	334	60	2.324	7.086	7.086	12.081
Ratei e risconti	0	0	6.557	7.467	7.467	8.560
<b>PASSIVO</b>						
Capitale sociale	100.000	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	2.400.000	0	0
Versamenti a copertura perdite	10.839.070	10.839.070	10.839.070	10.839.070	10.839.070	0
<b> Rettifiche di liquidazione</b>	<b>(5.002.131)</b>	<b>(5.002.131)</b>	<b>(5.002.131)</b>	<b>(5.002.131)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Utile (perdite a nuovo)	<b>(8.441.665)</b>	<b>(9.991.014)</b>	<b>(12.009.107)</b>	<b>(12.009.107)</b>	<b>(12.009.107)</b>	<b>(414.718)</b>
Utile/(perdita) del periodo	<b>(24.517)</b>	1.549.348	2.018.093	<b>(1.587.769)</b>	<b>(1.587.769)</b>	<b>(11.594.389)</b>
<b>Totale Patrimonio Netto</b>	<b>(129.243)</b>	<b>(104.727)</b>	<b>(1.654.075)</b>	<b>(5.259.937)</b>	<b>(257.806)</b>	<b>(9.509.107)</b>
Fondi per rischi e oneri	2.956.738	4.124.556	6.885.776	7.052.131	2.050.000	2.050.000
Fondo per TFR	0	0	7.177	6.846	6.846	7.377
Debiti verso banche	17.308.678	16.230.407	15.177.369	15.034.467	15.034.467	14.220.550
Debiti verso fornitori	1.243.267	1.172.133	1.121.960	1.091.331	1.091.331	967.668
Debiti verso controllanti	6.682.858	6.669.897	6.611.286	6.600.702	6.600.702	17.202.815
Debiti tributari	42.616	2.521	4.667	2.118	2.118	2.626
Debiti verso istituti di previdenza	0	0	3.323	1.443	1.443	3.722
Altri debiti	12.071	21.231	18.510	19.331	19.331	19.251
Ratei e risconti	0	0	15	0	0	0

## Attività

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

Saldo al 31/12/2013	Saldo al 31/12/2012	Variazioni
2.956	2.956	

**Crediti**

Descrizione	31/12/2012	Incremento	Decremento	31/12/2013
Altri	2.956			2.956
	<b>2.956</b>			<b>2.956</b>

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 31/12/2013	Saldo al 31/12/2012	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.

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 del presente esercizio non sono emerse situazioni che facciano ritenere al Liquidatore che la valutazione non sia da ritenere congrua.

## II. Crediti

Saldo al 31/12/2013	Saldo al 31/12/2012	Variazioni
4.886.186	4.885.493	693

Il saldo rappresenta tutte posizioni creditorie di breve termine, e viene rappresentato nella tabella sottostante in comparazione.

Descrizione	Entro 12 mesi	Oltre 12 mesi	Oltre 5 anni	Totale
Verso clienti	3.224			3.224
Verso controllanti	317.870			317.870
Per crediti tributari	4.161.181			4.161.181
Verso altri	403.911			403.911
	<b>4.886.186</b>			<b>4.886.186</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 vede anche apposita tabella più oltre nella presente nota integrativa.

I crediti tributari si riferiscono principalmente al credito IVA per euro 4.154.359, 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 31/12/2013	Saldo al 31/12/2012	Variazioni
334	60	274

Descrizione	31/12/2013	31/12/2012
Depositi bancari e postali	312	
Assegni		
Denaro e altri valori in cassa	22	60
Arrotondamento		
	<b>334</b>	<b>60</b>

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

**Passività****A) Patrimonio netto**

	Saldo al 31/12/2013 (129.244)	Saldo al 31/12/2012 (104.727)	Variazioni (24.517)	
Descrizione	31/12/2012	Incrementi	Decrementi	31/12/2013
Capitale	100.000			100.000
Riserva straordinaria o facoltativa	2.400.000			2.400.000
Versamenti a copertura perdite	10.839.070			10.839.070
Differenza da arrotondamento all'unità di Euro			1	(1)
Riserva rettifiche di liquidazione	(5.002.131)			(5.002.131)
Utili (perdite) portati a nuovo	(9.991.014)	1.549.349		(8.441.665)
Utile (perdita) dell'esercizio	1.549.348	(24.517)	1.549.348	(24.517)
	<b>(104.727)</b>	<b>1.524.832</b>	<b>1.549.349</b>	<b>(129.244)</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
Totale		1	100.000

  

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	13.239.069	A, B, C	8.236.938		
Rettifiche di liquidazione	(5.002.131)				
Utili (perdite) portati a nuovo	(8.441.665)	A, B, C			
<b>Totale</b>	<b>(104.727)</b>		<b>8.236.938</b>		
Quota non distribuibile			8.236.938		
<b>Residua quota distribuibile</b>					

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

**B) Fondi per rischi e oneri**

	Saldo al 31/12/2013 2.956.738	Saldo al 31/12/2012 4.124.556	Variazioni (1.167.818)	
Descrizione	31/12/2012	Incrementi	Decrementi	31/12/2013
Altri	4.124.556		1.167.818	2.956.738
	<b>4.124.556</b>		<b>1.167.818</b>	<b>2.956.738</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.

L'ulteriore decremento pari ad euro 1.167.818 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 2013:

	07 11 2011	incrementi	utilizzi	31 12 2011	utilizzi	31 12 2012	incrementi	utilizzi	31/12/13
compensi liquidatore	186.534		6.534	180.000	45.000	135.000		43.046	91.954
Contributi INPS liquidatore	18.653		653	18.000	1.788	16.212		1.722	14.490
spese legali per azioni di responsabilità	35.000			35.000		35.000			35.000
costi revisione legale	70.558		2.398	68.160	17.340	50.820		1.870	48.950
spese legali per bandi di gara	160.000			160.000		160.000			160.000
altri oneri per spese legali	129.947		4.947	125.000	2.434	122.566			122.566
contratto di service con STT Holding Spa	352.342		12.342	340.000		340.000		-	340.000
accantonamento per imprevisti	40.000			40.000		40.000			40.000
spese per consulenze tecnico urbanistiche	25.000			25.000		25.000			25.000
interessi passivi	3.886.400		136.140	3.750.260	1.053.067	2.697.193		1.078.346	1.618.847
ICI	95.340		3.340	92.000	41.064	50.936		42.060	8.876
tassa concessione governativa	1.556			1.556	310	1.246		310	936
diritti camerati	800			800	217	583		464	119
<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>	<b>-</b>	<b>1.167.818</b>	<b>2.506.738</b>

#### D) Debiti

Saldo al 31/12/2013	Saldo al 31/12/2012	Variazioni
25.289.491	24.096.189	1.193.302

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	6.372.819			6.372.819
Debiti verso banche	17.308.678			17.308.678
Debiti verso fornitori	1.243.267			1.243.267
Debiti verso controllanti	310.039			310.039
Debiti tributari	42.616			42.616
Altri debiti	12.071			12.071
Arrotondamento	1			1
	<b>25.289.491</b>			<b>25.289.491</b>

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 16.965.646, 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 2013 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 IMU.

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

I debiti al 31 dicembre 2013 sono tutti nei confronti di controparti con sede in Italia.

#### Conti d'ordine

Descrizione	31/12/2013	31/12/2012	Variazioni
Rischi assunti dall'impresa	26.800.000	26.800.000	
	<b>26.800.000</b>	<b>26.800.000</b>	

Alla data del 31 dicembre 2013 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 2013, 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.

#### Conto economico

##### A) Valore della produzione

Descrizione	Saldo al 31/12/2013	Saldo al 31/12/2012	Variazioni
Altri ricavi e proventi	1.167.818	2.761.220	(1.593.402)
	<b>1.167.818</b>	<b>2.761.220</b>	<b>(1.593.402)</b>

La variazione 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 31/12/2013	Saldo al 31/12/2012	Variazioni
114.267	144.407	(30.140)

Descrizione	31/12/2013	31/12/2012	Variazioni
Servizi	70.694	74.540	(3.846)
Godimento di beni di terzi		11.762	(11.762)
Salari e stipendi		11.686	(11.686)
Oneri sociali		3.465	(3.465)
Trattamento di fine rapporto		850	(850)
Oneri diversi di gestione	43.573	42.104	1.469
	<b>114.267</b>	<b>144.407</b>	<b>(30.140)</b>

### Costi per servizi

Tali costi sono rappresentati principalmente da:

Descrizione	31/12/2013
Compensi revisore legale	1.870
Compensi liquidatore	44.768
Spese legali e notarili	20.964
Altri di ammontare meno significativo	3.092
	<b>70.694</b>

### Oneri diversi di gestione

Tra gli oneri diversi di gestione è principalmente iscritto il costo relativo ad IMU per euro 42.060.

### C) Proventi e oneri finanziari

Saldo al 31/12/2013	Saldo al 31/12/2012	Variazioni
(1.078.346)	(1.053.067)	(25.279)

Descrizione	31/12/2013	31/12/2012	Variazioni
(Interessi e altri oneri finanziari)	(1.078.346)	(1.053.067)	(25.279)
	<b>(1.078.346)</b>	<b>(1.053.067)</b>	<b>(25.279)</b>

### Interessi e altri oneri finanziari

Descrizione	Controllanti	Controllate	Collegate	Altre	Totale
Interessi bancari				63.449	63.449
Interessi medio credito				1.014.898	1.014.898
Arrotondamento				(1)	(1)
				<b>1.078.346</b>	<b>1.078.346</b>

### E) Proventi e oneri straordinari

Saldo al 31/12/2013	Saldo al 31/12/2012	Variazioni
278	(14.398)	14.676

Descrizione	31/12/2013	Anno precedente	31/12/2012
Varie	297	Varie	2
Totale proventi	297	Totale proventi	2
Varie	(19)	Varie	(14.400)
Totale oneri	(19)	Totale oneri	(14.400)
	<b>278</b>		<b>(14.398)</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.

#### Informazioni relative alle operazioni realizzate con parti correlate

La Società non ha più in essere il contratto di service con la controllante S.T.T. Holding S.p.A.. Al contempo, sono ancora presenti posizioni finanziarie da regolare con la medesima.

Tale rapporto non ha dato origine a costi contabilizzati nel corso del periodo in oggetto.

Le operazioni in passato condotte con la controllante sono state 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	€ 128.641			
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			
Crediti per cessione beni		€ 29.680		
Debiti per finanziamento			€ 6.372.819	
Crediti per riaddebito imposte		€ 288.190		
	€ 310.038	€ 317.870	€ 6.372.819	
	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 6.372.819, 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

#### **Informazioni relative ai compensi spettanti al revisore legale e al liquidatore**

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

	<b>Qualifica</b>	<b>Compenso</b>
	Liquidatore	44.768
	Revisore legale	1.870

#### **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 di esercizio riportando a nuovo la perdita sofferta nell'esercizio 2013 pari a Euro 24.517,14.=.

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, 16 Aprile 2014

Il Liquidatore  
Avv. Massimiliano Vento