

-----REPERTORIO N. 72676/31962 (1.6.2021)

**ACCORDO INTEGRATIVO**  
**IN ADDENDUM ALL'ACCORDO**  
**STIPULATO A PARMA L' 8 MAGGIO 2018**  
**IN ATTUAZIONE DEL PIANO DI RISTRUTTURAZIONE**  
**DI**  
**AREA STAZIONE SOCIETÀ DI TRASFORMAZIONE URBANA S.P.A.**

**TRA**

**AREA STAZIONE SOCIETÀ DI TRASFORMAZIONE URBANA S.P.A.**

**E**

**AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.**



**PARMA, 1° GIUGNO 2021**

Stipulano il presente accordo:

**AREA STAZIONE SOCIETÀ DI TRASFORMAZIONE URBANA S.P.A.**, con sede legale in 43121 - Parma, c/o D.U.C. Largo Torello de' Strada 11a, capitale sociale di Euro 120.000,00, codice fiscale, partita Iva e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Parma n. 02280810348, qui debitamente rappresentata dall'amministratore unico nonché legale rappresentante *pro tempore* Arch. Isabella Tagliavini (di seguito "Area Stazione" o la "Società");

- da una parte -

E

**AMCO - Asset Management Company S.p.A.** (già Società per la Gestione di Attività – S.G.A. S.p.A.), con sede legale in Napoli (NA), via Santa Brigida n. 39, codice fiscale, partita Iva e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Napoli 05828330638, capitale sociale di Euro 600.000.000,00 i.v., socio unico Ministero dell'Economia e delle Finanze, iscritta all'Albo degli intermediari finanziari *ex art.* 106 D.lgs. 385/93 al n° 6, debitamente rappresentata per quanto *infra* (di seguito "AMCO");

- dall'altra parte -

(Area Stazione e AMCO sono definite collettivamente come le "Parti" o, singolarmente, come una "Parte")

## PREMESSE

- A.** Il Tribunale di Parma, con decreto del 16 luglio 2018, passato in giudicato e qui accluso *sub Allegato "A"* (*Decreto di Omologa*) (il "Decreto di Omologa"), ha omologato ai sensi dell'articolo 182-*bis*, quarto comma Legge Fallimentare l'accordo di ristrutturazione concluso l'8 maggio 2018 tra Area Stazione e Società per la Gestione delle Attività – S.G.A. S.p.A. con atto autentificato dal Notaio Dott. Carlo Maria Canali, (rep. 62323 e racc. 27366), qui accluso *sub Allegato "A bis"* (*AdR*) (l' "AdR").
- B.** L'AdR ha disciplinato, *inter alia*, la parziale remissione, il consolidamento e il riscadenzamento del debito bancario della Società allo scopo di proseguire nell'attività d'impresa in un contesto risanato e valorizzare il patrimonio immobiliare.
- C.** In conformità a quanto previsto dal Piano (come definito nell'AdR), nell'interesse di tutti i creditori:
- (a) Società per la Gestione delle Attività – S.G.A. S.p.A. ha dichiarato con l'AdR di rinunciare a: (i) l'Esposizione Rinunciata (come definita nell'AdR) (ii), gli Interessi 2016 (come definiti nell'AdR), (iii) gli Interessi 2017 (come definiti

nell'AdR), ferma e impregiudicata la reviviscenza dell'Esposizione Rinunciata e degli Interessi Eventualmente Rinunciati (come definiti nell'AdR) nelle ipotesi previste ai Paragrafi 3.1 (*Esposizione Rinunciata*) e 3.3.3 (*Interessi*) dell'AdR;

- (b) STT (come definita nell'AdR) ha rinunciato alla Esposizione STT (come definita nell'AdR) e ha erogato la Nuova Finanza (come definita nell'AdR);
- (c) sono stati regolarmente pagati tutti i Creditori Non Aderenti (come definiti nell'AdR);
- (d) è divenuto efficace l'Accordo Banchini (come definito nell'AdR);
- (e) in data 30 luglio 2019 è stata assegnata la Concessione Decennale Parcheggio (come definita nell'AdR), con definizione del relativo canone pari ad Euro 1.206.000,00 (il "**Canone Parcheggio**"), che sarà incassato dalla Società in varie *tranche*, l'ultima delle quali scadrà nel 2022.

D. Nel corso dell'attuazione dell'AdR, sia fattori esogeni non prevedibili all'epoca del Piano (come definito nell'AdR), tra cui anche la grave pandemia sanitaria ad oggi ancora in corso, sia fattori endogeni hanno parzialmente, ma non sostanzialmente, modificato le assunzioni del Piano (come definito nell'AdR); conseguentemente la Società ha rappresentato la necessità di adeguare il Piano (come definito nell'AdR) alle mutate esigenze, in quanto – *inter alia* – nel corso degli anni 2018 e 2019, diversamente da quanto previsto, non si è verificato nei tempi previsti:

- (a) il rinnovo della convenzione con il Comune *ex* articolo 120 D.L. n. 267/2000 (la "**Convenzione Comune**");
- (b) Perogazione del Contributo Comune (come definito nell'AdR);
- (c) Pultimazione delle Opere di Urbanizzazione (come definite nell'AdR);
- (d) l'attuazione del Piano di Dismissione (come definito nell'AdR) con conseguente mancato rispetto delle tempistiche di rimborso previste dall'AdR in relazione all'Esposizione Esigibile, all'Esposizione Comune e alla Nuova Finanza (come definite nell'AdR).

E. Nelle more peraltro, la famiglia Banchini a causa del ritardo nella realizzazione degli immobili oggetto di retrocessione a suo favore secondo quanto previsto nell'Accordo Banchini (gli "**Immobili Banchini**"); ha escusso la garanzia fideiussoria concessa da Crédit Agricole Italia S.p.A. con conseguente escussione da parte di quest'ultima della controgaranzia (i.e. pegno) rilasciata nell'interesse di Area Stazione da STT (come definita nell'AdR) che per l'effetto, è divenuta creditrice in regresso di Area Stazione per l'ulteriore importo di Euro 1.198.520,00 (il "**Credito in Regresso**").

F. Area Stazione, in forza della facoltà di cui al Paragrafo 10.22 (*Sostegno al Piani di Ristrutturazione*) dell'AdR, ha dunque presentato, con il supporto dell'*Advisor* (come definito nell'AdR), un aggiornamento del Piano (come definito nell'AdR) (il "**Piano Aggiornato**"), datato 19 marzo 2021 ed approvato dalla Società in data 22 marzo 2021, all'interno del quale: (i) sono state rilevate le ragioni degli scostamenti registrati;

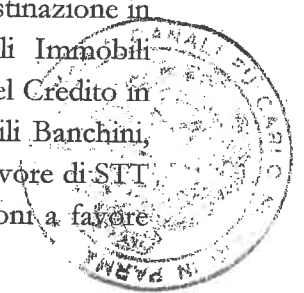


(ii) è stato proposto un riscadenzamento delle tempistiche di rimborso dell'Esposizione Esigibile Aggiornata (*infra* definita), in linea con il tempo ritenuto necessario per consentire il completamento del PRU (*infra* definito) e conseguentemente la realizzazione del Piano di Dismissione Aggiornato, tenuto conto che (a) il 14 dicembre 2020 il Consiglio Comunale di Parma ha approvato lo schema di atto ricognitorio delle convenzioni già approvate tra Comune di Parma e Area Stazione in sostituzione della precedente convenzione, (b) il 25 gennaio 2021 è stato sottoscritto l'atto ricognitorio tra Area Stazione e Comune di Parma di cui all'Allegato "F" (*Convenzione Comune*) e (c) è pervenuta alla Società una manifestazione di interesse per l'acquisto di alcune aree dello Stralcio 2, qui acclusa *sub* Allegato "F bis" (*Manifestazione di interesse*) (la "Manifestazione di Interesse").

- G. Il Piano Aggiornato è stato oggetto di analisi da parte del Professionista (come definito nell'AdR), il quale ha rilasciato una relazione asseverata in addendum dell'Asseverazione, debitamente giurata davanti al Notaio Canali di Parma in data 1° giugno 2021 di cui all'Allegato "G" (*Conferma dell'Asseverazione con allegato Piano Aggiornato*) (la "Conferma dell'Asseverazione"), nella quale ha:
- (a) confermato che, fermo quanto previsto per i Creditori Successivi (*infra* definiti), la Società ha: (i) soddisfatto tutti i Creditori Non Aderenti (come definiti nell'AdR); (ii) raggiunto con STT (come definita nell'AdR) e con il Comune di Parma degli accordi di riscadenzamento dei rispettivi crediti vantati nei confronti di Area Stazione funzionali all'attuazione del Piano Aggiornato;
  - (b) attestato che, nonostante gli scostamenti registrati, il Piano (come definito nell'AdR) rimane sostanzialmente invariato nei suoi aspetti rilevanti e fondamentali;
  - (c) confermato la veridicità dei dati contabili alla Nuova Data di Riferimento (*infra* definita) sulla base dei quali è stato predisposto il Piano Aggiornato;
  - (d) attestato la fattibilità del Piano Aggiornato, anche in considerazione della stipula dell'Atto Ricognitorio e dell'Accordo Integrativo;
  - (e) confermato che dalla Nuova Data di Riferimento (*infra* definita) alla Data di Stipula dell'Accordo Integrativo (*infra* definita) non sono intervenuti fatti tali da inficiare la dichiarazione di veridicità dei dati contabili anche per il periodo successivo alla Nuova Data di Riferimento (*infra* definita) e neppure la dichiarazione di fattibilità.
- H. Conseguentemente le integrazioni apportate con il Piano Aggiornato richiedono un coerente emendamento dell'AdR.
- I. Nelle more la Società per la Gestione delle Attività – S.G.A. S.p.A. – ha mutato denominazione assumendo quella di "Asset Management Company – AMCO S.p.A." (come in epigrafe, "AMCO").



- J. Alla Nuova Data di Riferimento (*infra* definita) l'esposizione di Area Stazione nei confronti di AMCO è pari a quanto rappresentato nell'**Allegato "J"** (*Esposizione Esigibile Aggiornata*) (l' "**Esposizione Esigibile Aggiornata**"), ferma e impregiudicata la reviviscenza dell'Esposizione Rinunciata (come definita nell'AdR) e degli Interessi Eventualmente Rinunciati (come definiti nell'AdR) nelle ipotesi previste ai Paragrafi 3.1 (*Esposizione Rinunciata*) e 3.3.3 (*Interessi*) dell'AdR.
- K. Di conseguenza, allo scopo di realizzare il Piano Aggiornato e dunque il Piano (come definito nell'AdR), Area Stazione ha proposto ad AMCO la stipula di un accordo integrativo non novativo all'AdR (l' "**Accordo Integrativo**") che consenta alla Società di dare esecuzione al Piano (come definito nell'AdR) e al Piano Aggiornato con la previsione di allungamento di tre anni del periodo di rimborso dell'Esposizione Esigibile Aggiornata e mantenimento della sospensione di ogni onerosità per tutto l'arco del Piano Aggiornato.
- L. In considerazione di quanto esposto alle Premesse che precedono e sulla scorta del Piano Aggiornato e della Conferma dell'Asseverazione, è stato rilevato che:
- (a) l'AdR è valido ed efficace;
  - (b) STT (come definita nell'AdR) ha: sottoscritto con Area Stazione un accordo con cui ha concordato per la corretta esecuzione del Piano (come definito nell'AdR) e del Piano Aggiornato di cui all'**Allegato "L"** (*Accordo STT*) la soddisfazione del Credito in Regresso esclusivamente mediante destinazione in favore di STT dei proventi rinvenienti dalla dismissione degli Immobili Banchini con contestuale rinuncia di STT all'eventuale porzione del Credito in Regresso non soddisfatta all'esito della Dismissione degli Immobili Banchini, riservandosi le parti di sottoscrivere un vincolo di destinazione a favore di STT non appena saranno cancellate dai registri immobiliari le trascrizioni a favore della famiglia Banchini (l' "**Accordo STT**");
  - (c) il Comune di Parma ha consentito che venisse individuato con il presente Accordo Integrativo il nuovo termine di pagamento dell'Esposizione Comune (come definita nell'AdR) che viene pertanto individuato nel 31 dicembre 2024 (ovvero fine Piano come nell'AdR) e comunque previo rimborso di AMCO, come espressamente previsto ed autorizzato dall'**Allegato "F"** (*Convenzione Comune*), articolo 4.1 lettera s);
  - (d) l'attuazione del Piano Aggiornato ha lo scopo di preservare il valore della Società e dei relativi *assets* anche a fronte degli interessamenti concreti ricevuti dalla Società;
  - (e) secondo i dati acquisiti al Piano Aggiornato, asseverato dal Professionista (come definito nell'AdR), l'Accordo Integrativo consentirà: (i) l'esecuzione del Piano (come definito nell'AdR) e del Piano Aggiornato, nonché (ii) la soddisfazione dei creditori complessivamente intesi, ivi compreso il rimborso dell'Esposizione Esigibile Aggiornata.



M. In considerazione di quanto precede la Società, allo scopo di realizzare il Piano Aggiornato, ha chiesto ad AMCO di integrare l'AdR - che mantiene la sua validità ed efficacia - con le previsioni conformi al Piano Aggiornato e AMCO, sulla base delle rappresentazioni fornite dalla Società e delle conclusioni contenute nella Conferma di Asseverazione, tenuto altresì conto della conferma da parte della Società di tutte le informazioni e garanzie, nonché della Manifestazione di Interesse ricevuta e di ogni obbligazione assunta con l'Accordo Integrativo, oltre che con l'AdR, si è mostrata disponibile a supportare il Piano (come definito nell'AdR) e il Piano Aggiornato secondo i termini e le condizioni descritti e riportati nell'Accordo Integrativo, da ritenersi non novativo e parte integrante dell'AdR, che rimane valido ed efficace nelle parti non espressamente derogate dall'Accordo Integrativo.

Tutto ciò premesso (le "Premesse"), le Parti dell'Accordo Integrativo convengono e stipulano quanto segue:

## 1. PREMESSE E DEFINIZIONI

### 1.1. PREMESSE ED ALLEGATI

1.1.1 Le Premesse e gli Allegati costituiscono parte integrante e sostanziale dell'Accordo Integrativo.

1.1.2 Area Stazione conferma la veridicità, anche ai fini dell'interpretazione dell'Accordo Integrativo, dei fatti, delle circostanze e delle dichiarazioni rese nelle Premesse, che non potranno in nessun caso essere considerate clausole d'uso o di stile.

### 1.2. INTERPRETAZIONE

#### 1.2

1.2.1 Le disposizioni relative all'interpretazione contemplate nell'AdR trovano applicazione anche in relazione all'Accordo Integrativo, ove qui non diversamente disposto in via espressa.

1.2.2 I termini utilizzati nell'Accordo Integrativo con lettera iniziale maiuscola, se non altrimenti qui definiti, hanno il medesimo significato ad essi attribuito nell'AdR.

1.2.3 Le Parti concordano che tutti gli impegni e gli obblighi assunti dalle stesse sino alla "Data di Cessazione" ai sensi dell'AdR devono intendersi, a partire dalla Data di Efficacia dell'Accordo Integrativo, prorogati convenzionalmente sino alla Nuova Data di Cessazione per come definita nell'Accordo Integrativo.

### 1.3. ULTERIORI DEFINIZIONI

Nell'Accordo Integrativo, ove non diversamente specificato, i termini di seguito elencati ed utilizzati con lettera iniziale maiuscola, al singolare o al plurale, hanno il significato per ciascuno di essi nel seguito indicato, fermo quanto previsto dai precedenti Paragrafi 1.2.1 e 1.2.2:

"AdR" ha il significato di cui alla Premessa A, qui accluso - senza i relativi allegati - *sub* Allegato "A bis" (AdR).

“**Accordo Integrativo**” indica il presente accordo sottoscritto tra AMCO da un lato e la Società dall’altro.

“**Accordo STT**” ha il significato di cui alla Premessa L(b) accluso al presente accordo *sub Allegato “L” (Accordo STT)*.

“**AMCO**” ha il significato di cui in epigrafe.

“**Allegati**” indica complessivamente gli allegati all’AdR e gli allegati all’Accordo Integrativo.

“**Amministratore Unico**” indica l’Arch. Isabella Tagliavini o chi subentrerà nella carica alla data di cessazione dell’incarico per qualsiasi motivo.

“**Area Stazione**” o la “**Società**” ha il significato di cui in epigrafe.

“**Canone Parcheggio**” ha il significato di cui alla Premessa C.

“**Conferma dell’Asseverazione**” la relazione del Professionista rilasciata in data 26 marzo 2021, integrativa dell’Asseverazione, menzionata alla Premessa G, di cui all’**Allegato “G” (Conferma dell’Asseverazione con allegato Piano Aggiornato)**.

“**Convenzione Comune**” ha il significato di cui alla Premessa D(a)

“**Credito in Regresso**” ha il significato di cui alla Premessa E.

“**Creditori Successivi**” indica i creditori sorti successivamente all’omologa dell’AdR che risultano non pagati alla Nuova Data di Riferimento meglio dettagliati *sub Allegato “3.3” (Creditori Successivi)*.

“**Data di Efficacia dell’Accordo Integrativo**” ha il significato di cui al successivo Paragrafo 12.2 (*Avveramento*).

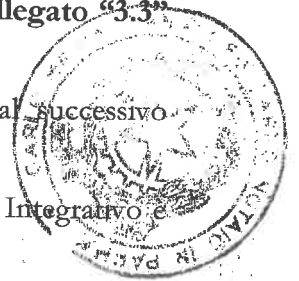
“**Data di Stipula dell’Accordo Integrativo**” indica la data in cui l’Accordo Integrativo è sottoscritto da tutte le Parti.

“**Decreto di Omologa**” ha il significato di cui alla Premessa A e di cui all’**Allegato A (Decreto di Omologa)**.

“**Dismissioni**” indica la cessione, il trasferimento, la vendita o altra operazione il cui scopo o effetto sia quello di trasferire la proprietà ad un terzo degli Immobili a fronte del pagamento di un corrispettivo in denaro e l’incasso del medesimo. Il tutto nei tempi e secondo le modalità previste nel Piano di Dismissione Aggiornato di cui all’**Allegato “5.1” (Piano di Dismissione Aggiornato)**.

“**Dismissioni Immobili Banchini**” indica la cessione, il trasferimento, la vendita o altra operazione il cui scopo o effetto sia quello di trasferire la proprietà ad un terzo degli Immobili Banchini a fronte del pagamento di un corrispettivo in denaro e l’incasso del medesimo da destinare a STT sino alla concorrenza del Credito in Regresso in conformità a quanto previsto dal Piano.

“**Documentazione Finanziaria**” comprende, oltre ai documenti indicati nella medesima definizione contenuta nell’AdR, anche il Piano Aggiornato, la Conferma dell’Asseverazione e l’Accordo Integrativo e i suoi allegati.



“**Effetto Pregiudizievole Significativo**” indica un deterioramento oggettivo significativo delle condizioni finanziarie e/o patrimoniali della Società idoneo a pregiudicare sostanzialmente la capacità della Società di adempiere regolarmente le proprie obbligazioni di pagamento secondo i termini previsti dall’Accordo Integrativo e dall’AdR e/o l’attuazione del Piano (come definito nell’AdR) e del Piano Aggiornato.

“**Esposizione Esigibile Aggiornata**” indica l’esposizione di cui alla Premessa J.

“**Evento Rilevante**” indica uno qualsiasi degli eventi che possono determinare la risoluzione dell’Accordo Integrativo e dell’AdR e/o il recesso di AMCO dall’Accordo Integrativo e dall’AdR e/o la decadenza dal beneficio del termine ai sensi dell’Articolo 8 (*Eventi Rilevanti*).

“**Immobili**” indica gli immobili diversi dagli Immobili Banchini e le aree di proprietà della Società che saranno oggetto della Dismissione Immobili secondo il Piano di Dismissione Aggiornato, meglio dettagliati nell’**Allegato “1.3”** (*Immobili*).

“**Immobili Banchini**” ha il significato di cui alla Premessa E.

“**Manifestazione di Interesse**” ha il significato di cui alla Premessa F, *sub Allegato “F bis”* (*Manifestazione di interesse*).

“**Minimum Sale Covenant Aggiornato**” indica l’impegno della Società a realizzare la Dismissione degli Immobili in conformità al Piano di Dismissione Aggiornato realizzando per ciascun anno almeno complessivamente i proventi indicati nell’**Allegato “6.3.2”** (*Minimum Sale Covenant Aggiornato*).

“**Nuova Data di Cessazione**” indica la prima al verificarsi nel tempo tra: **(a)** la data in cui l’AdR e l’Accordo Integrativo cessino di essere efficaci per qualsiasi motivo, anche a seguito di risoluzione e/o recesso; **(b)** l’estinzione di ogni obbligazione di pagamento contemplata dall’AdR e dall’Accordo Integrativo, anche per rimborso anticipato; **(c)** il 31 dicembre 2024.

“**Nuova Data di Riferimento**” indica il 31 dicembre 2020.

“**Nuova Finanza**” come definita nell’AdR.

“**Opere di Urbanizzazione**” indica le opere di urbanizzazione e le relative opere strutturali interrato necessarie al completamento dello Stralcio 2 e dello Stralcio 3 di cui all’**Allegato “1.3. bis”** (*Opere di Urbanizzazione*) all’AdR.

“**Ordine di Priorità dei Pagamenti**” indica l’ordine di priorità dei pagamenti come previsto al Paragrafo 5.3 (*Ordine di Priorità dei pagamenti*) dell’Accordo Integrativo.

“**Piano**” o “**Piano di Ristrutturazione**” ha il significato di cui all’AdR e dunque indica complessivamente il Piano Industriale e la Manovra Finanziaria posti a base dell’Accordo di Ristrutturazione (come definito nell’AdR) di Area Stazione.

“**Piano Aggiornato**” ha il significato di cui alla Premessa F.

“**Piano di Dismissione Aggiornato**” indica i tempi e le modalità aggiornate secondo i quali dovrà essere effettuata la Dismissione Immobili per il rispetto del Piano e del Piano

Aggiornato, meglio dettagliato *sub Allegato "5.1"* (*Piano di Dismissione Aggiornato*).

**"Proventi Netti di Dismissione"** indica i proventi realizzati annualmente dalla Società attraverso le Dismissioni, al netto di (i) costi e spese riferibili direttamente alla Dismissione documentati (ossia eventuali costi notarili, le spese di intermediazione che non potranno essere superiori al 2% (*due per cento*) onnicomprensive), stimati in un importo non superiore a complessivi Euro 772.387,00; (ii) imposte indirette che la Società sia tenuta a versare in ragione della Dismissione (ivi inclusa l'I.V.A.); (iii) imposte eventualmente dovute a seguito di plusvalenze fiscali realizzate sulle singole Dismissioni; (iv) spese tecniche non sostenute dai contributi stimate in un importo non superiore a complessive Euro 262.500,00.

**"Proventi Netti di Dismissione Immobili Banchini"** indica i proventi realizzati dalla Società attraverso le Dismissioni Immobili Banchini, al netto di (i) costi e spese riferibili direttamente alla Dismissione Immobili Banchini documentati (ossia eventuali costi notarili, eventuali spese di intermediazione; (ii) imposte indirette che la Società sia tenuta a versare in ragione della Dismissione Immobili Banchini (ivi inclusa l'I.V.A.); (iii) imposte eventualmente dovute a seguito di plusvalenze fiscali realizzate sulle singole Dismissioni Immobili Banchini.

**"Proventi Ulteriori"** indica l'eventuale ammontare dei Proventi Netti di Dismissione e dei Proventi Netti di Dismissione Immobili Banchini ulteriore a quello previsto nel Piano Aggiornato, che (i) residuerà alla Nuova Data di Cessazione dopo il pagamento dei Creditori Successivi, dell'Esposizione Esigibile Aggiornata, della Nuova Finanza, dell'Esposizione Erario, dei Costi di Gestione, dell'Esposizione Comune e del Credito in Regresso, tali da generare cassa ulteriore rispetto ai Proventi Netti di Dismissione e (ii) la Società comunicherà ad AMCO alla Nuova Data di Cessazione con dichiarazione sottoscritta dal legale rappresentante e controfirmata dall'organo di controllo

**"PRU"** indica il programma di riqualificazione promosso dal Comune riguardante la Stazione FS – EX Boschi.

**"Richiesta"** ha il significato di cui al Paragrafo 5.2 (*Mandato a Vendere*).

**"Sindaco"** indica il professionista di gradimento di AMCO che (i) dovrà essere nominato all'interno del collegio sindacale di Area Stazione ai sensi di e per gli effetti di quanto previsto dal Paragrafo 6.4.2. e (ii) dovrà avere i requisiti di onorabilità, indipendenza e professionalità di cui all'articolo 148 TUF.

## 2. INTEGRAZIONE DELL'ADR

2

### 2.1. RICOGNIZIONE DELL'ADR

- 2.1.1 Le Parti danno atto che l'AdR è valido, efficace e, in quanto integrato dall'Accordo Integrativo non novativo, è funzionale all'attuazione del Piano e del Piano Aggiornato.
- 2.1.2 Le Parti si danno reciprocamente atto che l'Accordo Integrativo e le pattuizioni in esso contenute sono stati concordati in funzione delle previsioni del Piano e del

Piano Aggiornato e in coerenza con esso, tenuto conto di quanto rappresentato dal Professionista nella Conferma dell'Asseverazione.

## 2.2. ESCLUSIONE DELLA NOVAZIONE

Ferma restando l'assenza di effetto novativo dell'Accordo Integrativo di cui *infra* all'Articolo 9 (*Assenza di effetto novativo*) rispetto all'AdR, le Parti danno atto che gli impegni quivi assunti dalle Parti: (i) prevalgono sui termini e sulle condizioni dei Contratti Originari e dell'AdR, esclusivamente per quanto incompatibili; (ii) non importano novazione di alcuna delle obbligazioni contenute nei Contratti Originari e nell'AdR che rimane valido ed efficace ove non derogato dall'Accordo Integrativo.

## 2.3. OBBLIGHI DI AREA STAZIONE

### 2.2

### 2.3

2.3.1 Tutti gli obblighi ed impegni assunti da Area Stazione con l'Accordo Integrativo si aggiungono agli obblighi pattuiti nei Contratti Originari e nell'AdR, fermi restando gli effetti sostitutivi e/o integrativi dell'Accordo Integrativo.

2.3.2 Tutte le dichiarazioni e garanzie rilasciate da Area Stazione con l'AdR in relazione al Piano, si intendono confermate con riferimento al Piano Aggiornato e per le finalità di esso, anche se qui non espressamente richiamate.

2.3.3 Con la sottoscrizione dell'Accordo Integrativo, le Parti si danno reciprocamente atto che:

(i) alla Nuova Data di Riferimento, l'Esposizione Esigibile Aggiornata è pari a quella di cui all'**Allegato "J"** (*Esposizione Esigibile Aggiornata*), ferma e impregiudicata la reviviscenza dell'Esposizione Rinunciata, degli Interessi 2016 e degli Interessi 2017 nelle ipotesi previste ai Paragrafi 3.1 (*Esposizione Rinunciata*) e 3.3.3 (*Interessi*) dell'AdR;

(ii) il rimborso dell'Esposizione Esigibile Aggiornata dovrà essere effettuato con i Proventi Netti di Dismissione;

(iii) non vi è e non vi sarà alcuna contestazione in merito alla certezza ed esigibilità degli importi dovuti in dipendenza dell'Esposizione Esigibile Aggiornata (nonché dell'Esposizione Rinunciata, degli Interessi 2016 e degli Interessi 2017), rinunciando la Società sin d'ora espressamente a qualsiasi ipotizzabile contestazione al riguardo e manlevando AMCO da ogni eventuale responsabilità per eventuali errori materiali nelle indicazioni delle sue esposizioni creditorie.

2.3.4 Le Parti riconoscono che l'Accordo Integrativo non ha e non avrà alcun effetto novativo rispetto all'AdR e/o ai Contratti Originari, che rimangono validi ed efficaci e pertanto la Società in questa sede conferma tutte le garanzie eventualmente concesse ad AMCO per l'esecuzione dell'AdR e/o dei Contratti

Originari. La Società prende sin d'ora atto che AMCO avrà facoltà di chiedere alla Società che questa confermi le eventuali garanzie prima d'ora prestate, anche mediante la stipula degli atti che AMCO riterrà ragionevolmente necessari, a spese della Società che si impegna a porre in essere quanto loro richiesto con le modalità di volta in volta indicate, che dovranno essere coerenti con l'AdR e con l'Accordo Integrativo.

### 3. RIMBORSO DELL'ESPOSIZIONE ESIGIBILE AGGIORNATA

#### 3.1. NUOVI TERMINI DI RIMBORSO

A decorrere dalla Data di Efficacia dell'Accordo Integrativo, le Parti convengono che il periodo di rimborso dell'Esposizione Esigibile Aggiornata sia riscadenzato di due anni e sei mesi, e pertanto:

- (a) la prima parte del Paragrafo 3.3.1.1 dell'AdR: *“La Società si impegna a rimborsare l'Esposizione Esigibile nei termini e secondo le tempistiche di cui all'Allegato “3.3.1” (Piano di Rimborso dell'Esposizione Esigibile) e comunque entro e non oltre il 31 dicembre 2021 (salvo eventuale proroga che potrà essere concessa da SGA, non superiore a due anni di cui al Paragrafo 2.4.3 (i))”*;

è sostituita come segue:

*“La Società si impegna a rimborsare l'Esposizione Esigibile Aggiornata nei termini e secondo le tempistiche di cui all'Allegato “3.1” (Piano di Rimborso dell'Esposizione Esigibile Aggiornata) e comunque entro e non oltre il 31 dicembre 2024”*;

- (b) al Paragrafo 2.4.3(i) e al Paragrafo 2.4.3(ii) dell'AdR, la data del *“31 dicembre 2021”* è sostituita da *“31 dicembre 2024”*.

#### 3.2. INTERESSI

Le Parti espressamente convengono che sull'Esposizione Esigibile Aggiornata non matureranno interessi e commissioni sino alla Nuova Data di Cessazione, fatto salvo quanto previsto dal Paragrafo 6.8 (*Interessi di Mora*) dell'AdR, restando inteso che, con la sottoscrizione dell'Accordo Integrativo, AMCO rinuncia, ove eventualmente addebitati, agli interessi di mora eventualmente maturati sino alla Data di Stipula dell'Accordo Integrativo ai sensi di quanto previsto al Paragrafo 6.8 (*Interessi di Mora*) dell'AdR.

#### 3.3. PAGAMENTO DEI CREDITORI SUCCESSIVI

Ai fini del rispetto del Piano Aggiornato e dell'Accordo Integrativo la Società, avendo adempiuto all'obbligo di cui al Paragrafo 8.1 dell'AdR (*Pagamento dei Creditori Non Aderenti*), si impegna a provvedere al pagamento dei Creditori Successivi di cui all'Allegato “3.3” (*Creditori Successivi*) secondo quanto previsto dal Piano Aggiornato e dunque alle rispettive scadenze e comunque entro i primi mesi del 2022 secondo quanto con essi concordato.

### 4. ESPOSIZIONE STT

Ferma e impregiudicata l'efficacia della Rinuncia STT all'Esposizione STT come da dichiarazione di cui all'Allegato “8.3(a)” (*Dichiarazione STT rinuncia*) all'AdR, la Società dichiara, e AMCO prende atto, che il rimborso dei crediti di STT verso Area Stazione



avverrà secondo le modalità di seguito descritte.

#### **4.1. RIMBORSO DELLA NUOVA FINANZA**

La Società dichiara che per la puntuale esecuzione del Piano Aggiornato STT ha concesso alla Società una dilazione del termine di rimborso della Nuova Finanza sino al 31 dicembre 2024e pertanto:

il Paragrafo 4.2 (*Rimborso della Nuova Finanza*) dell'AdR: *“La Società si impegna a rimborsare la Nuova Finanza in conformità a quanto previsto dal Piano”*;

viene sostituito come segue:

*“La Società si impegna a rimborsare integralmente la Nuova Finanza entro il 31 dicembre 2024 in conformità a quanto previsto dal Piano Aggiornato e nel rispetto di una sostanziale parità di trattamento con AMCO nella ripartizione dei Proventi Netti di Dismissione e nel rispetto di quanto previsto al Paragrafo 5.3 (*Ordine di Priorità dei Pagamenti*)”*.

#### **4.2. RIMBORSO DEL CREDITO IN REGRESSO**

4.2.1. AMCO prende atto che per la corretta esecuzione del Piano e del Piano Aggiornato STT ha convenuto con Area Stazione di soddisfare il Credito in Regresso esclusivamente mediante destinazione a STT dei Proventi Netti Immobili Banchini secondo i termini e le condizioni previsti nell'Accordo STT.

4.2.2. Pertanto, la Società si impegna, anche nei confronti di AMCO, a soddisfare il Credito in Regresso in conformità a quanto previsto dal Piano Aggiornato e dall'Accordo STT e dunque esclusivamente mediante destinazione a STT dei Proventi Netti Immobili Banchini, senza pregiudizio per il rimborso in favore di AMCO dell'Esposizione Esigibile Aggiornata nei termini previsti dall'AdR e dall'Accordo Integrativo e dunque con previsione di rinuncia da parte di STT all'eventuale porzione del Credito in Regresso non soddisfatta all'esito della Dismissione Immobile Banchini.

### **5. PIANO DI DISMISSIONE AGGIORNATO**

#### **5.1. ESECUZIONE DEL PIANO DI DISMISSIONE AGGIORNATO**

Tenuto conto della situazione attuale di mercato conseguente anche alla pandemia sanitaria e nel rispetto degli obblighi nei confronti della Pubblica Amministrazione, la Società ha predisposto un aggiornamento del Piano di Dismissione coerente (il **“Piano di Dismissione Aggiornato”**) e pertanto:

- (a) la prima parte del Paragrafo 5.1 (*Esecuzione del Piano di Dismissione*) dell'AdR: *“Al fine di dare esecuzione al Piano di Ristrutturazione, la Società si impegna, a decorrere dalla Data di Efficacia ad effettuare la Dismissione Immobili di cui all'Allegato “H” (Piano di Dismissione)”*

viene sostituita come segue:

*“Al fine di dare esecuzione al Piano di Ristrutturazione e al Piano Aggiornato, la Società si impegna, a decorrere dalla Data di Efficacia dell'Accordo Integrativo ad*



effettuare la Dismissione secondo quanto previsto nell'**Allegato "5.1"** (*Piano di Dismissione Aggiornato*), nonché la Dismissione Immobili Banchini;

- (b) conseguentemente, ogni riferimento contenuto nell'AdR al "*Piano di Dismissione*" è da intendersi sostituito con la dicitura "*Piano di Dismissione Aggiornato*".

## 5.2. MANDATO A VENDERE

Il Paragrafo 5.4.1 dell'AdR: "*Al fine di realizzare il Piano di Dismissione, la Società si impegna entro 60 (sessanta) giorni lavorativi successivi al Decreto di Omologa ad attivare una procedura ad evidenza pubblica per la selezione del Mandatario, conferendogli il mandato a vendere gli Immobili alle migliori condizioni di mercato a fronte di un corrispettivo non superiore al 2% calcolato sul valore realizzato di dismissione, secondo un testo contrattuale sostanzialmente conforme alla bozza di cui all'Allegato "0" (Bozza Mandato a Vendere) (il "Mandato a Vendere")*";

viene così sostituito:

3

4

5

### 5.1.

### 5.2

- 5.2.1 Al fine di contenere i costi legati all'attivazione di una procedura ad evidenza pubblica necessaria per la ricerca del Mandatario, nonché i costi del Mandatario, la Società si obbliga a procedere direttamente alla realizzazione del Piano di Dismissioni Aggiornato nei tempi ivi previsti garantendo la massima diligenza professionale.
- 5.2.2 Ove dal Rendiconto Dismissioni emerga che nei sei mesi successivi alla Data di Efficacia dell'Accordo Integrativo nessuna offerta è stata presentata e/o nessuna trattativa è stata avviata per la vendita degli Immobili e quindi emerga che le tempistiche di vendita previste nel Piano di Dismissioni Aggiornato potrebbero non essere rispettate, la Società si obbliga ad attivare la procedura di evidenza pubblica per la selezione del Mandatario, entro 20 (*venti*) giorni lavorativi dal ricevimento della richiesta scritta in tal senso da parte di AMCO (la "**Richiesta**"), eventualmente anche per singoli lotti dell'intero compendio.
- 5.2.3 Ultimata la procedura ad evidenza pubblica verrà conferito il mandato al Mandatario per vendere gli Immobili alle migliori condizioni di mercato a fronte di un corrispettivo non superiore al 2% (*due per cento*) calcolato sul valore realizzato di dismissione, secondo un testo contrattuale sostanzialmente conforme alla bozza di cui all'Allegato 5.4.1 dell'AdR (il "**Mandato a Vendere**").

## 5.3. ORDINE DI PRIORITÀ DEI PAGAMENTI

### 5.3

- 5.3.1 Il Paragrafo 6.4.1.2 dell'AdR: "*Con riferimento ai Proventi Netti di Dismissione Esposizione*

*Esigibile sarà rispettato il seguente ordine di priorità: rimborso dell'Esposizione Esigibile a valere prima sugli interessi maturati al 31 dicembre 2015 e poi sul capitale”.*

viene sostituito come segue:

“I Proventi Netti di Dismissione saranno destinati secondo il seguente ordine di priorità:

- a. in primo luogo in pari passu a rimborso (i) dell' Esposizione Esigibile Aggiornata a valere prima sugli interessi maturati al 31 dicembre 2015 e poi sul capitale e (ii) della Nuova Finanza quest'ultima sino alla concorrenza di un importo pari al 0,25% (zero/25 per cento) dei Proventi Netti di Dismissione incassati in ciascun anno di Piano Aggiornato dal 2021 al 2023 compreso, fermo rimanendo che nell'ultimo anno di Piano Aggiornato (2024) stante la natura preveducibile della Nuova Finanza nei limiti dell'80% (ottanta per cento), essa dovrà essere integralmente rimborsata con precedenza anche sulla Esposizione Esigibile Aggiornata;*
- b. in secondo luogo, al rimborso dell'Esposizione Comune (come definita nell'AdR);*
- c. in terzo luogo, al rimborso degli oneri diretti comunali relativi agli Immobili (Tasi, oneri di pubblicità).*

I Proventi Netti Dismissione Immobili Banchini saranno destinati secondo il seguente ordine di priorità:

- a. in primo luogo al Rimborso del Credito in Regresso;*
- b. in secondo luogo, secondo l'ordine di priorità previsto per i Proventi Netti di Dismissione.*

5.3.2 Il Paragrafo 6.4.2 dell'AdR: *“Fermo quanto previsto dal Paragrafo 6.1 (Disposizioni generali in materia di rimborsi e pagamenti), nel caso di Proventi Ulteriori, questi dovranno essere corrisposti nel seguente ordine di priorità: (a) in primo luogo al rimborso della Nuova Finanza eventualmente rimasta insoddisfatta; (b) in secondo luogo all'Esposizione Esigibile eventualmente rimasta insoddisfatta a valere prima sugli interessi maturati al 31 dicembre 2015 e poi sul capitale; (c) in terzo luogo proporzionalmente al rimborso dell'Esposizione Eventualmente Rinunciata e dell'Esposizione Immediatamente Rinunciata a valere prima sugli interessi maturati al 31 dicembre 2015 e poi sul capitale; (d) in quarto luogo all'Esposizione Rinunciata a valere prima sugli interessi maturati al 31 dicembre 2015 e poi sul capitale; (e) in quinto luogo agli Interessi Eventualmente Rinunciati, a valere prima sugli Interessi 2017 e poi sugli Interessi 2016”*

viene sostituito come segue:

*“Fermo quanto previsto dal Paragrafo 6.1 (Disposizioni generali in materia di rimborsi e pagamenti) dell'AdR, e in sostituzione del Paragrafo 6.1.1 dell'AdR, nel caso di Proventi Ulteriori, questi dovranno essere corrisposti nel seguente ordine di priorità: (a) in primo luogo al rimborso proporzionale dell'Esposizione Eventualmente Rinunciata e dell'Esposizione Immediatamente Rinunciata a valere*

prima sugli interessi maturati al 31 dicembre 2015 e poi sul capitale; (b) in secondo luogo all'Esposizione Rinunciata a valere prima sugli interessi maturati al 31 dicembre 2015 e poi sul capitale; (c) in terzo luogo, agli Interessi Eventualmente Rinunciati, a valere prima sugli Interessi 2017 e poi sugli Interessi 2016.

## 6. ULTERIORI OBBLIGHI DI AREA STAZIONE

### 6.1. SOSTEGNO AL PIANO AGGIORNATO

Senza pregiudizio per quanto previsto al Paragrafo 2.2 (*Esclusione della novazione*), ai fini dell'attuazione del Piano e del Piano Aggiornato, in aggiunta agli obblighi previsti nell'AdR, la Società si impegna:

- (i) ad operare per il perseguimento degli obiettivi indicati nel Piano e nel Piano Aggiornato, in conformità alle previsioni di esso, secondo quanto oggetto di analisi da parte del Professionista nell'Asseverazione e nella Conferma dell'Asseverazione;
- (ii) alla puntuale osservanza degli impegni di cui al Piano e al Piano Aggiornato.

### 6.2. NUOVA DELIBERA COMUNE DI PARMA

Ai sensi di quanto previsto dal Piano Aggiornato, la Società dichiara e AMCO prende atto di aver negoziato con il Comune di Parma il riscadenzamento dell'Esposizione Comune, da rimborsarsi solo dopo l'integrale rimborso dell'Esposizione Esigibile Aggiornata in conformità a quanto previsto nell'AdR e nell'Accordo Integrativo, come espressamente previsto ed autorizzato dall'**Allegato "F"** (*Convenzione Comune*), articolo 4.1 lettera s).

### 6.3. MINIMUM SALE COVENANT AGGIORNATO

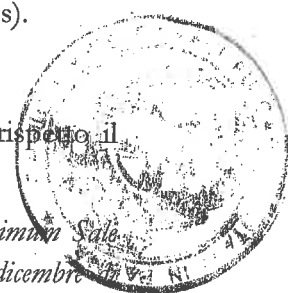
In coerenza con quanto previsto dal Piano Aggiornato, al fine di verificare il rispetto al Piano di Dismissione Aggiornato, i Paragrafi:

10.2.1 dell'AdR: *"La Società si impegna a rispettare, per ciascun anno del piano, il Minimum Sale Covenant che sarà verificato dall'Amministratore Unico entro i 15 giorni successivi al 31 dicembre di ciascun anno solare, a decorrere dall'esercizio che si chiuderà al 31 dicembre 2018"*;

10.2.2. dell'AdR: *"Il Minimum Sale Covenant si considererà rispettato nel caso in cui l'esecuzione del Piano di Dismissioni consenta per ciascun anno di incassare i Proventi Netti di Dismissione tali da rimborsare un ammontare di Esposizione Esigibile almeno pari, nell'anno considerato a quanto indicato nell' Allegato "10.2" (Minimum Sale Covenant), fermo restando che la SGA potrà accettare eventuali scostamenti in considerazione della dinamica del mercato immobiliare a quella data, ove tali scostamenti siano giustificati da una relazione del Professionista e/o del Mandatario e/o dall'Amministratore Unico e/o di altro esperto del settore di gradimento della SGA"*;

10.2.3 dell'AdR: *"Eventuali dismissioni eccedenti il Minimum Sale Covenant annuale potranno essere imputate per il rispetto del Minimum Sale Covenant negli anni successivi in cui il parametro non sia stato rispettato, sino all'assorbimento dell'eccedenza"*;

10.2.4 dell'AdR: *"Ai fini della verifica del Minimum Sale Covenant, entro il 15 gennaio di ciascun anno l'attuale legale rappresentante pro tempore e poi l'Amministratore Unico invierà a SGA una*



*rappresentazione schematica degli Immobili venduti e degli ammontari di Esposizione Esigibile rimborsati nell'anno precedente”*

vengono sostituiti come segue:

6

6.1

6.2

6.3

6.3.1 La Società si impegna a rispettare, per ciascun anno del Piano Aggiornato, il *Minimum Sale Covenant Aggiornato* che sarà verificato dal legale rappresentante della Società entro i 15 (*quindici*) giorni successivi al 31 dicembre di ciascun anno solare, a decorrere dall'esercizio che si chiuderà al 31 dicembre 2022.

6.3.2 Il *Minimum Sale Covenant Aggiornato* si considererà rispettato nel caso in cui l'esecuzione del Piano di Dismissioni Aggiornato consenta per ciascun anno del Piano Aggiornato a decorrere dall'esercizio che si chiuderà al 31 dicembre 2022 e sino all'esercizio che si chiuderà al 31 dicembre 2024 (compreso) di incassare i Proventi Netti di Dismissione tali da rimborsare un ammontare di Esposizione Esigibile Aggiornata almeno pari, nell'anno considerato a quanto indicato nell'**Allegato “6.3.2”** (*Minimum Sale Covenant Aggiornato*), fermo restando che AMCO potrà valutare eventuali scostamenti in considerazione della dinamica del mercato immobiliare a quella data, nonché dal protrarsi della pandemia Covid 19, ove tali scostamenti siano giustificati da una relazione del Professionista e/o dal legale rappresentante e/o di altro esperto del settore di gradimento di AMCO.

6.3.3 Eventuali dismissioni eccedenti il *Minimum Sale Covenant Aggiornato* annuale potranno essere imputate per il rispetto del *Minimum Sale Covenant Aggiornato* negli anni successivi in cui il parametro non sia stato rispettato, sino all'assorbimento dell'eccedenza

6.3.4 Ai fini della verifica del *Minimum Sale Covenant Aggiornato*, entro il 15 gennaio di ciascun il legale rappresentante della Società invierà ad AMCO una rappresentazione schematica degli Immobili venduti e degli ammontari di Esposizione Esigibile Aggiornata rimborsati nell'anno precedente.

#### **6.4. OBBLIGHI DELLA SOCIETÀ**

I Paragrafi:

10.3.1 dell'AdR: *“Entro e non oltre i 15 giorni lavorativi successivi decorrenti dalla data di cessazione dell'organo amministrativo in carica alla Data di Stipula, la Società, con la sottoscrizione dell'Accordo, si obbliga a far sì che venga nominato l'Amministratore Unico, al quale dovrà essere irrevocabilmente conferito anche l'incarico sino alla Data di Cessazione di compiere attività di monitoraggio e intervento per l'implementazione del Piano; in particolare l'Amministratore Unico dovrà:*

- (a) *monitorare il completamento delle opere del PRU previste dal Piano;*
- (b) *verificare l'andamento del circolante e l'andamento economico/finanziario;*
- (c) *osservare lo sviluppo del Piano e il raggiungimento dei suoi obiettivi per il perseguimento dei quali l'Amministratore Unico potrà individuare opportunità di sviluppo, intervenendo direttamente anche nei rapporti con il Comune di Parma e/o con terzi al fine di miglior riqualificazione del percorso di urbanizzazione;*
- (d) *verificare il rispetto del Minimum Sale Covenant e conseguentemente del Piano di Dismissioni.*

10.3.2 dell'AdR: *"Entro e non oltre i 15 (quindici) giorni lavorativi successivi decorrenti dalla data di cessazione del collegio sindacale in carica alla Data di Stipula, la Società, con la sottoscrizione dell'Accordo, si obbliga a far sì che venga nominato all'interno del collegio sindacale di Area Stazione un professionista di gradimento di SGA (il "Sindaco"), il quale dovrà avere i requisiti di onorabilità, indipendenza e professionalità di cui all'art. 148 TUF."*

vengono sostituiti come segue:

#### 6.4

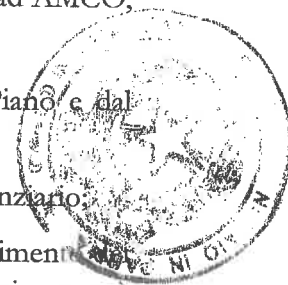
6.4.1 Entro e non oltre i 15 (*quindici*) giorni lavorativi successivi decorrenti dalla Data di Stipula dell'Accordo Integrativo, la Società, con la sottoscrizione dell'Accordo Integrativo, si obbliga a conferire all'Amministratore Unico l'incarico sino alla Nuova Data di Cessazione di compiere attività di monitoraggio e intervento per l'implementazione del Piano e del Piano Aggiornato, dandone evidenza ad AMCO, in particolare l'Amministratore Unico dovrà:

- (a) *monitorare il completamento delle opere del PRU previste dal Piano e dal Piano Aggiornato;*
- (b) *verificare l'andamento del circolante e l'andamento economico/finanziario;*
- (c) *osservare lo sviluppo del Piano e del Piano Aggiornato e il raggiungimento dei suoi obiettivi per il perseguimento dei quali l'Amministratore Unico potrà individuare opportunità di sviluppo, intervenendo direttamente anche nei rapporti con il Comune di Parma e/o con terzi al fine di miglior riqualificazione del percorso di urbanizzazione.*

6.4.2 Entro e non oltre i 15 (*quindici*) giorni lavorativi successivi decorrenti dalla data di cessazione del collegio sindacale in carica alla Data di Stipula dell'Accordo Integrativo, la Società, con la sottoscrizione dell'Accordo Integrativo, si obbliga a far sì che venga nominato all'interno del collegio sindacale di Area Stazione un professionista di gradimento di AMCO, il quale dovrà avere i requisiti di onorabilità, indipendenza e professionalità di cui all'articolo 148 TUF (il "Sindaco"). E di ciò dovrà dare evidenza ad AMCO.

In aggiunta agli obblighi informativi di cui al Paragrafo 10.23. (*Obblighi informativi e documentali*) viene aggiunto il seguente Paragrafo

6.4.3 Entro venti giorni lavorativi successivi alla Data di Stipula dell'Accordo Integrativo



la Società si impegna a consegnare ad AMCO la conferma scritta di STT che il termine per il rimborso della Nuova Finanza è stato riscadenzato al 31 dicembre 2024 in conformità al Paragrafo 4.1 del presente Addendum.

## **6.5. PRU E OPERE DI URBANIZZAZIONE**

In coerenza con quanto previsto dal Piano Aggiornato, al fine di realizzare il Piano di Dismissione Aggiornato, il Paragrafo 10.4 dell'AdR (*PRU e Oneri di Urbanizzazione*): *“Fermi gli obblighi informativi a carico della Società di cui al Paragrafo 10.23 (Oneri informativi e documentali), Area Stazione si impegna, sino alla Data di Cessazione, a rispettare le tempistiche per il completamento del PRU previste dal Piano, essendo tale attività funzionale alla realizzazione Piano di Dismissione”*

viene sostituito come segue:

Fermi gli obblighi informativi a carico della Società di cui al Paragrafo 10.23 (*Oneri informativi e documentali*) dell'AdR e al Paragrafo 7.5 (*Ulteriori Oneri informativi e documentali*) dell'Accordo Integrativo, Area Stazione si impegna, sino alla Nuova Data di Cessazione, a rispettare le tempistiche per il completamento del PRU previste dal Piano Aggiornato, essendo tale attività funzionale alla realizzazione Piano di Dismissione Aggiornato.

## **7. DICHIARAZIONI, GARANZIE E IMPEGNI**

### **7.1. CONFERMA DELLE DICHIARAZIONI, GARANZIE, IMPEGNI ED OBBLIGHI**

Area Stazione conferma ogni dichiarazione, garanzia, impegno ed obbligo, assunto con l'AdR, da intendersi estesi sino al termine dell'Accordo Integrativo, salvo dove ivi diversamente ed espressamente stabilito. Le dichiarazioni e garanzie rilasciate ai sensi del presente articolo si intendono ripetute dalla Società: (i) alla Data di Efficacia dell'Accordo Integrativo, (ii) alla data di ogni Dismissione e (iii) alla data di ogni rimborso come previsto dall'Accordo Integrativo.

### **7.2. CONTROVERSIE E PROCEDIMENTI**

Area Stazione conferma che nessun giudizio (nemmeno arbitrale o di natura monitoria o cautelare) o procedimento amministrativo (ivi inclusi quelli relativi ad imposte e contributi) dinanzi a qualsiasi autorità giudiziaria, ad arbitri, o ad altre autorità o istituzioni, siano esse italiane e straniere, tale da determinare un Effetto Pregiudizievole Significativo, è stato avviato o minacciato per iscritto come da dichiarazione di cui all'**Allegato “7.2”** (*Controversie e procedimenti*).

### **7.3. ASSENZA DI EVENTI RILEVANTI O DI EFFETTI PREGIUDIZIEVOLI SIGNIFICATIVI**

Alla Data di Stipula dell'Accordo Integrativo non è in essere alcun Evento Rilevante, né sono in essere circostanze tali da causare un Effetto Pregiudizievole Significativo.

### **7.4. MUTAMENTI**

Successivamente alla Conferma dell'Asseverazione da parte del Professionista, non si è verificato alcun evento che modifichi i dati aziendali, né le prospettive posti a base del Piano e del Piano Aggiornato e della loro fattibilità, secondo quanto asseverato dal

Professionista, ai fini del conseguimento del riequilibrio patrimoniale, economico e finanziario della Società, e conferma che i Creditori Successivi sono solo, quelli rappresentati nel Piano Aggiornato

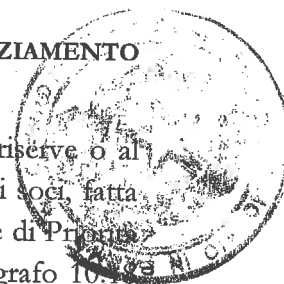
#### 7.5. ULTERIORI ONERI INFORMATIVI E DOCUMENTALI

In aggiunta agli oneri informativi e documentali di cui al Paragrafo 10.23 (*Oneri informativi e documentali*) dell'AdR da intendersi qui integralmente confermati, Area Stazione si impegna a comunicare e/o trasmettere ad AMCO:

- (i) le quietanze di pagamento relative ai Creditori Successivi;
- (ii) aggiornamento trimestrale in merito al completamento del PRU ai sensi di quanto previsto al Paragrafo 6.5 (*PRU e Opere di Urbanizzazione*);
- (iii) semestralmente al 31 dicembre e al 30 giugno di ciascun anno a decorrere dal semestre che si chiude al 30 giugno 2021, una relazione redatta dall'Amministratore Unico e dal Mandatario, ove quest'ultimo nominato, attestante lo stato di avanzamento del Piano di Dismissioni Aggiornato, , lo stato delle trattative in essere e di quelle non concluse corredata per queste ultime, dalle motivazioni dell'insuccesso, ivi comprese quelle relative alla Dismissione Immobili Banchini (il "**Rendiconto Dismissioni**"), il dettaglio della movimentazione del Conto Vincolato, la situazione dell'Esposizione Erario, il dettaglio dei Costi di Gestione sostenuti, delle Opere di Realizzazione, nonché la situazione dell'Indebitamento Finanziario e del Credito in Regresso.

#### 7.6. DISTRIBUZIONE DI DIVIDENDI RIMBORSO DEL CAPITALE E DI FINANZIAMENTO SOCI

La Società si impegna a non deliberare la distribuzione di dividendi e/o di riserve o al rimborso in tutto o in parte del capitale sociale e/o di eventuali finanziamenti soci, fatta salva l'ipotesi in cui dalla distribuzione dei Proventi Ulteriori secondo l'Ordine di Priorità dei Pagamenti, residuino risorse, fermo in ogni caso quanto previsto al Paragrafo 10.23 (*Rinuncia al rimborso dei finanziamenti Soci*) dell'AdR.



### 8. EVENTI RILEVANTI

#### 3.

In aggiunta agli Eventi Rilevanti previsti al Paragrafo 12.1 (*Eventi Rilevanti*) dell'AdR, integralmente confermati e adeguati alle modifiche apportate dal Piano Aggiornato e quindi dall'Accordo Integrativo, costituiscono Evento Rilevante:

- (i) il mancato pagamento di qualsiasi importo dovuto dalla Società ai sensi dell'Accordo Integrativo, sia a titolo di interessi che di rimborso del capitale, con le modalità previste dallo stesso, salvo che il mancato pagamento:
  - a. sia dovuto ad errori tecnici o amministrativi; e
  - b. venga effettuato entro 10 (*dieci*) giorni lavorativi dalla relativa scadenza;
- (ii) la violazione di qualsiasi obbligazione derivante dagli impegni assunti ai sensi degli

Articoli 2 (*Integrazione dell'AdR*), 3 (*Rimborso dell'Esposizione Esigibile Aggiornata*), **Errore. L'origine riferimento non è stata trovata.** (*Esposizione STT per Nuova Finanza e Credito in Regresso*), 5 (*Piano di Dismissione Aggiornato*), 6 (*Ulteriori obblighi di Area Stazione*), del Paragrafo 5.3 (*Ordine di Priorità dei Pagamenti*), del Paragrafo 6.3 (*Minimum Sale Covenant Aggiornato*), del Paragrafo (*Obblighi della Società*), del Paragrafo 6.5 (*PRU e Opere di Urbanizzazione*), e del Paragrafo 7.5 (*Ulteriori oneri informativi e documentali*), fatta salva l'ipotesi in cui l'inadempimento possa essere sanato e sia effettivamente sanato entro 10 (*dieci*) giorni lavorativi a partire dalla data di contestazione dell'inadempimento comunicata alla Società da AMCO;

- (iii) la non veridicità in qualsiasi aspetto sostanziale di una delle dichiarazioni e garanzie rilasciate o ripetute dalla Società ai sensi dell'Articolo 7 (*Dichiarazioni, garanzie e impegni*), salvo che le circostanze che hanno causato tale non veridicità possano essere sanate e siano effettivamente sanate entro 10 (*dieci*) giorni lavorativi a partire dalla data di contestazione della non veridicità comunicata alla Società da AMCO;
- (iv) il mancato rispetto delle tempistiche previste dal Piano di Dismissioni Aggiornato;
- (v) il mancato pagamento dei Creditori Successivi secondo quanto previsto dal Paragrafo 3.3;
- (vi) il mancato adempimento alla Richiesta.

## 9. ASSENZA DI EFFETTO NOVATIVO

Le Parti si danno atto e convengono che nessuna previsione dell'Accordo Integrativo costituisce, né può essere interpretata come novazione delle obbligazioni in essere ai sensi della Documentazione Finanziaria e/o dell'AdR, le cui disposizioni si intendono modificate ed integrate da quanto qui previsto esclusivamente per quanto incompatibili, restando per il resto valido ed efficace.

## 10. CESSIONE DEI CREDITI

AMCO potrà in ogni tempo cedere o trasferire, in tutto o in parte, i crediti vantati nei confronti di Area Stazione, nascenti dalla Documentazione Finanziaria, in favore di soggetti terzi e la Società sin d'ora presta il proprio consenso alla predetta cessione dei crediti anche ai sensi e per gli effetti dell'articolo 1248 codice civile, fermo restando che le cessioni dovranno prevedere l'accettazione incondizionata dell'AdR e dell'Accordo Integrativo da parte del cessionario e l'assunzione da parte dello stesso di tutti gli obblighi previsti a carico del cedente. Si applicano le ulteriori disposizioni contenute nell'Articolo 17 (*Cessione dei crediti*) dell'AdR.

## 11. COMUNICAZIONI

Gli indirizzi, i numeri di telefono e fax e gli indirizzi *e-mail* e pec delle Parti originariamente previsti nel Paragrafo 15.1 dell'AdR vengono sostituiti e/o emendati come da **Allegato "11"** (*Comunicazioni*).

## 12. EFFICACIA DELL'ACCORDO INTEGRATIVO



## 12.1. EFFICACIA

L'efficacia dell'Accordo Integrativo è sospensivamente condizionata al verificarsi delle seguenti condizioni sospensive non meramente potestative:

- (a) consegna ad AMCO di una dichiarazione veritiera e sottoscritta dal legale rappresentante di Area Stazione attestante che alla Data di Stipula dell'Accordo Integrativo:
  - (i) non è in essere alcun Evento Rilevante;
  - (ii) non è in essere alcuna situazione tale da determinare un Evento Pregiudizievole Significativo, fermo quanto precisato nelle Premesse; e
  - (iii) le dichiarazioni e garanzie di cui al precedente Articolo 7 (*Dichiarazioni, garanzie e impegni*) sono veritiere e corrette in ogni aspetto rilevante;
- (b) consegna ad AMCO di una visura camerale di Area Stazione risalente a non più di 2 (*due*) giorni lavorativi precedenti la Data di Stipula dell'Accordo Integrativo, attestante l'inesistenza delle Procedure Concorsuali, fatto salvo l'AdR;
- (c) pagamento degli onorari e delle spese del Professionista e del legale di AMCO come da assunzione oneri, nella misura concordata comprensivi delle spese, degli oneri fiscali e dei contributi previdenziali.

## 12.2. AVVERAMENTO

Le condizioni sospensive indicate nel precedente Paragrafo 12.1 si considerano realizzate il giorno lavorativo successivo alla data in cui la Società avrà fornito idoneo riscontro documentale ad AMCO del verificarsi di tutte le condizioni di cui sopra (la "**Data di Efficacia dell'Accordo Integrativo**"). Qualora le condizioni sospensive non si realizzassero per qualsivoglia ragione entro i 5 (*cinque*) giorni lavorativi successivi alla Data di Stipula dell'Accordo Integrativo, le disposizioni dell'Accordo Integrativo rimarranno definitivamente prive di effetto, salvo che AMCO, nel cui interesse tale termine è previsto, decida per iscritto di prorogare il termine e/o di rinunciarvi.

## 13. DISPOSIZIONI GENERALI

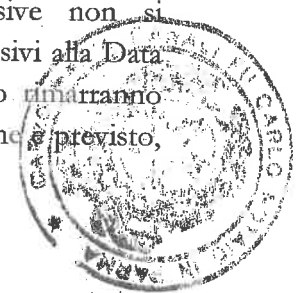
### 13.1. RICHIAMO ALL'ADR

Si richiamano nella loro interezza tutte le disposizioni generali e le ulteriori clausole contenute nell'AdR, da intendersi qui integralmente trascritte ed applicabili, ove non diversamente ed espressamente indicato nell'Accordo Integrativo, ovvero siano incompatibili con quest'ultimo.

### 13.2. ESTENSIONE DELLE DISPOSIZIONI DEL PIANO E DELL'ADR

Ogni riferimento contenuto nell'AdR al Piano di Ristrutturazione e all'AdR medesimo, si intende anche riferito rispettivamente al Piano Aggiornato e all'Accordo Integrativo in quanto compatibile.

### 13.3. TRASPARENZA



Area Stazione da atto: (i) che l'Accordo Integrativo è stato negoziato e stipulato con l'assistenza dei suoi professionisti e consulenti, che hanno concorso alla sua impostazione ed alla finalizzazione del documento in modo che lo stesso risulti coerente con il Piano Aggiornato; (ii) di avere essa stessa esaminato, con l'assistenza dei suoi professionisti, ogni clausola, dichiarazione e pattuizione contenuta nell'Accordo Integrativo, avendone ricevuto copia integrale, idonea alla sottoscrizione, in congruo anticipo rispetto alla Data di Stipula dell'Accordo Integrativo; (iii) che l'Accordo Integrativo non fa riferimento a condizioni generali di contratto, né è stato concluso mediante sottoscrizione di moduli o formulari e che pertanto, in relazione ad esso, non trovano applicazione le disposizioni di cui agli articoli 1341 e 1342 codice civile.

#### **14. SPESE**

Area Stazione si obbliga a sostenere direttamente o a rimborsare tutte le spese anche professionali per la predisposizione, negoziazione, stipula e perfezionamento dell'Accordo Integrativo, degli eventuali atti connessi e/o consequenziali e/o collegati ad esso e/o di eventuali successivi accordi integrativi dello stesso, nonché tutte le imposte e tasse a cui esso e/o gli eventuali atti connessi e/o consequenziali e/o collegati ad esso e/o gli eventuali successivi accordi integrativi dello stesso possano alla data odierna ed in futuro essere soggetti, come preventivamente concordati.

#### **15. LEGGE APPLICABILE E FORO COMPETENTE**

##### **15.1. GIURISDIZIONE E LEGGE APPLICABILE**

L'Accordo Integrativo e i relativi diritti ed obblighi delle Parti sono soggetti alla giurisdizione italiana, sono regolati dalle leggi della Repubblica Italiana ed interpretati ai sensi delle stesse.

##### **15.2. FORO COMPETENTE**

Qualunque controversia dovesse sorgere tra le Parti in ordine alla validità, interpretazione, esecuzione, risoluzione dell'Accordo Integrativo e/o degli atti ad essi connessi e/o consequenziali e/o collegati sarà di competenza esclusiva del Foro di Parma.

#### **16. ALLEGATI**

Sono allegati all'Accordo Integrativo:

**Allegato "A"** (*Decreto di Omologa*);

**Allegato "A bis"** (*AdR*);

**Allegato "F"** (*Convenzione Comune*);

**Allegato "F bis"** (*Manifestazione di interesse*);

**Allegato "G"** (*Conferma dell'Asseverazione con allegato Piano Aggiornato*);

**Allegato "J"** (*Esposizione Esigibile Aggiornata*);

**Allegato "L"** (*Accordo STT*);

**Allegato "1.3"** (*Immobili*);

**Allegato "3.1"** (*Piano di Rimborso dell'Esposizione Esigibile Aggiornata*);

**Allegato "3.3"** (*Creditori Successivi*);

**Allegato "5.1"** (*Piano di Dismissione Aggiornato*);

**Allegato "6.3.2"** (*Minimum Sale Covenant Aggiornato*);

**Allegato "7.2"** (*Controversie e procedimenti*);

**Allegato "11"** (*Comunicazioni*).

= = =

I contraenti dichiarano che i codici fiscali sopra riportati sono quelli rilasciati dall'Amministrazione Finanziaria.

I contraenti autorizzano il Notaio che autentica le sottoscrizioni al "trattamento" dei "dati personali" contenuti nel presente atto per dare esecuzione all'atto stesso, per adempiere a doveri di Legge e per esigenze organizzative del suo ufficio.

F.to: Isabella Tagliavini.

F.to: Andrea De Marchi.

#### Autenticazione delle sottoscrizioni

Repertorio n. 72676

Raccolta n. 31962

Certifico io sottoscritto dott. CARLO MARIA CANALI, Notaio in Parma, iscritto nel ruolo del Distretto Notarile di Parma che i signori:

- Arch. Isabella Tagliavini, nata a Parma (PR) il giorno 20 ottobre 1958, domiciliata per la carica in Parma (PR), largo Torello De Strada n. 11/A, non in proprio, ma nella sua qualità di Amministratore unico in nome e per conto della società **"AREA STAZIONE - SOCIETA' DI TRASFORMAZIONE URBANA S.P.A."**, società unipersonale (soggetta all'attività di direzione e coordinamento di "Società per la Trasformazione del Territorio Holding s.p.a."), con sede legale in Parma (PR), largo Torello De Strada n. 11, capitale sociale euro 120.000,00, interamente versato, codice fiscale, partita i.v.a. e numero di iscrizione al Registro Imprese di Parma: 02280810348 (R.E.A. 225236), in virtù dei poteri attribuiti dall'articolo 25 (venticinque) dello statuto sociale;

- Dott. Andrea De Marchi, nato a Latisana (UD) il giorno 11 aprile 1978, domiciliato per l'incarico in Napoli (NA), via Santa Brigida n. 39, non in proprio, ma nella sua qualità di procuratore speciale in nome e per conto della società **"AMCO - Asset Management Company S.p.A."** o, in breve, **"AMCO S.p.A."**, con sede legale in Napoli (NA), via Santa Brigida n. 39, codice fiscale, partita i.v.a. e numero di iscrizione al Registro Imprese di Napoli: 05828330638 (R.E.A. 458737), in virtù dei poteri conferitigli con procura speciale ai rogiti del notaio A. Busani in data 30 dicembre 2020, rep. n. 49482/22816, registrata a Milano 1 in data 8 gennaio 2021 al n. 676, serie 1T, regolarmente depositata presso il competente Registro delle Imprese;

della cui identità personale, qualifica e poteri io Notaio sono certo hanno firmato, in calce e a margine, il sujesteso atto in mia presenza, alle ore quattordici e minuti trentacinque circa, previa dispensa dall'integrale lettura a me datane dalle parti.

Parma, via G. Verdi n. 6, il giorno 1° (primo) giugno 2021 (duemilaventuno).

F.to: Carlo Maria Canali.



TRIBUNALE DI PARMA  
SEZIONE FALLIMENTARE

RG. 31/18

SAITI DIRITTI &  
COPIA  
X CERTIFICATO  
CON MARCHE DA  
BOLLO e 3.84  
PARMA 0608/18  
PARMA

ALLEGATO "A" AL  
N. 72676 DI REP  
E AL N. 31962 DI RACC.

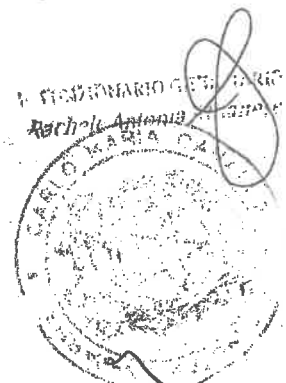
**Certifica**

Che nei termini previsti dalle disposizioni di legge, non è stata presentata opposizione nei confronti del decreto di omologazione emesso in data 13/07/2018 depositato in Cancelleria il 16/07/2018 – con il quale il Tribunale di Parma ha omologato l'accordo di ristrutturazione del debito proposto dalla "Area Stazione STU S.p.A." con sede in Parma Via Giovanni Falcone n. 30/A – codice fiscale :02280810348 - fallimento - iscritto al numero al n. 31/18-.

Il presente decreto di omologazione è divenuto definitivo-.

Si allega copia del decreto di trasferimento-.

Parma, li 06/08/18



Handwritten signature



## **IL TRIBUNALE DI PARMA**

### **Sezione fallimentare**

riunito in camera di consiglio con l'intervento dei Sigg. Magistrati:

Dott. Pietro Rogato - Presidente rel.

Dott. Enrico Vernizzi - Giudice

Dott.ssa Irene Colladet - Giudice

---

ha pronunciato il seguente

#### **DECRETO**

**N°31/2018**

**(artt.182 bis e 182 quater <sup>1°, 2° e 3° comma</sup> L.F.)**

---

Nel giudizio di omologazione dell'accordo di ristrutturazione dei debiti ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 182 bis Legge Fallimentare depositato in data 22/05/2018 dalla società Area Stazione STU Spa, con sede in Parma (PR), Viale Giovanni Falcone n° 30/A, cod.fisc. 02280810348 iscritta al R.E.A. di Parma n° 225236, in persona dell'Amministratore Unico e Legale rappresentante Arch. Isabella Tagliavini nata a Parma il 20/10/1958 e residente a Parma, Via Martiri della Liberazione n° 27, CF TGLSLL58R60G337W, rappresentata e difesa giusta procura resa in calce al ricorso dall'Avv. Giacomo Malmesi del Foro di Parma ed elettivamente domiciliata presso lo studio del medesimo procuratore in Parma, Via Farini n° 71 pec.: giacomo.malmesi@pec.giuffre.it e fax: 0521 207579.

---

La società Area Stazione STU Spa, con sede in Parma, Viale Giovanni Falcone n° 30/A, cod. fisc. 02280810348 iscritta al

R.E.A. di Parma n° 225236 ha presentato in data 22 maggio 2018 ricorso per l'omologazione di un Accordo di Ristrutturazione dei debiti ai sensi dell'art. 182 bis della Legge Fallimentare: l'accordo è stato pubblicato nel Registro delle Imprese il 28/maggio/2018.

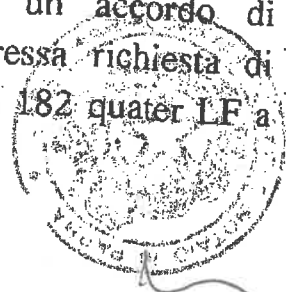
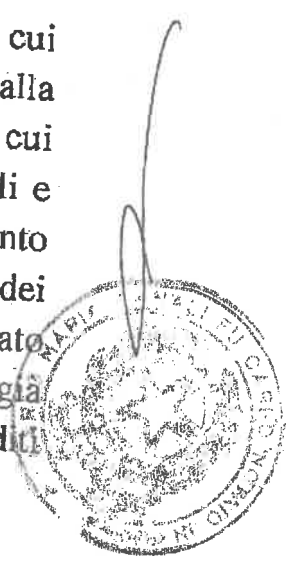
Ciò premesso si rileva preliminarmente:

- ✓ la regolarità formale della domanda;
- ✓ che questo Tribunale è quello competente ai sensi dell'Art. 9 della Legge Fallimentare;
- ✓ che la ricorrente è imprenditore commerciale;
- ✓ che dalla documentazione depositata si rileva l'esistenza dei presupposti dimensionali per l'assoggettabilità alle disposizioni sul fallimento e sul concordato preventivo ai sensi dell'art. 1 della Legge Fallimentare;
- ✓ che l'impresa ricorrente versa in stato di crisi;
- ✓ che il ricorso risulta corredato della documentazione di cui all'art. 161 LF (richiamata dall'art. 182 bis LF) nonché dalla relazione di un professionista, in possesso dei requisiti di cui all'art. 67 <sup>3° comma lett. d)</sup> LF, sulla veridicità dei dati aziendali e sull'attuabilità dell'accordo stesso con particolare riferimento alla sua idoneità ad assicurare l'integrale pagamento dei creditori estranei nel rispetto dei termini di cui al prefato articolo di Legge (120 dall'omologa, in caso di debiti già scaduti a quella data e 120 giorni dall'omologa in caso di crediti non ancora scaduti alla data dell'omologazione).

**anche tenendo conto**

delle risultanze delle verifiche svolte dal **Dr. Franco Frijio** nominato **Ausiliario** da questo Tribunale con Decreto n° 31/2018 del 29/05/'18.

La società Area Stazione STU Spa ha presentato il 22/05/'18 ricorso contenente domanda di omologa di un accordo di ristrutturazione ex artt. 182 bis LF, con espressa richiesta di attribuzione del carattere di prededuzione ex art. 182 quater LF a



Handwritten signature and initials.

determinati finanziamenti del socio, unitamente ad un'aggiornata relazione sulla situazione patrimoniale, economica e finanziaria dell'impresa, al Piano economico finanziario di liquidazione, la relazione di un professionista in possesso dei requisiti di cui all'art. 67 <sup>3° comma lett. d)</sup> LF attestante la veridicità dei dati aziendali e la fattibilità del piano, la prova documentale dell'avvenuto deposito dell'accordo di ristrutturazione presso il Registro delle Imprese con richiesta di omologazione in data 22/05/18, poi iscritta il 28/05/18, giorno dal quale è quindi iniziato concretamente a decorrere il termine per le opposizioni.

Nel termine di trenta giorni dal 28/05/18, data di pubblicazione nel registro delle imprese non è stata presentata alcuna opposizione ex art. 182 bis LF.

In mancanza di opposizioni l'omologazione degli accordi di ristrutturazione è subordinata alla ricorrenza delle seguenti condizioni:

- 1°) La domanda deve provenire da un imprenditore commerciale in possesso dei requisiti dimensionali previsti dall'art. 1 LF;
- 2°) L'imprenditore si deve trovare in stato di crisi;
- 3°) L'accordo deve essere stipulato con creditori che raggiungono almeno il 60% dell'indebitamento complessivo;
- 4°) Alla domanda deve essere allegata la documentazione prevista dall'art. 161 LF;
- 5°) Il ricorso per l'omologazione deve essere corredato da una relazione redatta da un esperto munito dei requisiti previsti dall'art. 67 <sup>3° comma lett. d)</sup> LF sull'attuabilità dell'accordo con particolare riferimento alla sua idoneità ad assicurare il regolare pagamento dei creditori estranei.

1° Requisito: il primo requisito sussiste, essendo la ricorrente una società che ha operato a fare data dal 2003 nel settore delle costruzioni immobiliari per la realizzazione del programma di riqualificazione urbana denominato "Stazione FS - Ex. Boschi" promosso dal Comune di Parma.



Non sussistono dubbi sul superamento delle soglie di cui all'art.1 LF considerando i valori degli ultimi tre bilanci di esercizio approvati:

	2013	2014	2015	Limiti ex art. 1 LF
Totale Attivo	70.977.748	61.538.375	40.277.672	300.000
Ricavi Lordi	70.268.415	61.104.072	58.083.508	200.000
Debiti	12.142.634	5.733.151	-16.697.869	500.000

Evidente è poi la competenza territoriale di questo Tribunale, avendo Area Stazione STU Spa sede in Parma.

2° Requisito: Quanto allo stato di crisi, esso è stato ammesso ed illustrato dalla stessa ricorrente e risulta ampiamente dimostrato dai bilanci prodotti e dalle circostanze descritte nel Ricorso 22/05/'18 e sintetizzabili anche nella perdita d'esercizio maturata per € 18.288.891,00 con un Patrimonio netto conseguente di € 18.075.466,00 già nel bilancio ultimo approvato e riferito al 31/12/'15.

3° Requisito: Nel caso di specie la procedura in oggetto è caratterizzata dalla presenza di un creditore, "Società per la Gestione di Attività - S.G.A. Spa" cessionario del credito di nominali € 53.748.144,00 già vantato da "Banca Popolare di Vicenza Spa in Lca" che rappresenta il 96% dell'intero indebitamento della ricorrente, quindi la percentuale di creditori aderenti minima per accedere ai benefici dell'istituto ADR ai sensi dell'art. 182 Bis LF del 60% è ampiamente soddisfatta.

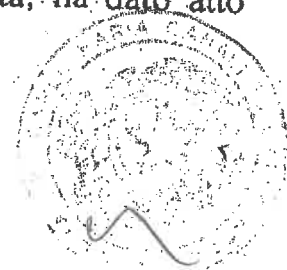
4° Requisito: Quanto agli altri presupposti di ammissibilità, deve ribadirsi che alla domanda è stata allegata la documentazione prevista dall'art. 161 LF.

5° Requisito: Il professionista indipendente, con i requisiti ex art. 67<sup>3° comma lettera d)</sup> LF ha redatto la relazione di attestazione per la veridicità dei dati aziendali e l'attuabilità dell'accordo con particolare riferimento alla sua idoneità ad assicurare l'integrale pagamento dei creditori estranei ex art. 182-bis 1° comma LF.

Nella sua relazione l'esperto ha anzitutto evidenziato l'attendibilità dei dati contabili aziendali e, quanto all'attuabilità, ha dato atto



*[Handwritten signature]*



4  
*[Handwritten signature]*

della idoneità dell'accordo a consentire l'integrale pagamento dei creditori estranei, oltre che degli aderenti secondo le tempistiche programmate.

La relazione, per la parte in cui l'esperto ha esaminato precipuamente il contenuto dell'accordo e del piano di ristrutturazione, appare sufficientemente motivata e contiene ampia disamina delle cause della crisi e della situazione patrimoniale, economica e finanziaria della società ricorrente nell'ambito di un accordo di ristrutturazione ha natura sostanzialmente liquidatoria.

La Relazione ex Art. 182 bis <sup>1° comma</sup> LF del 24/06/'17, nonché l'integrazione dell'08/05/'18, redatte dal Dr. Angelo Anedda confermano: la veridicità dei dati aziendali sui quali si basa il piano, la fattibilità del piano stesso e la sua idoneità, da un lato a consentire il risanamento dell'esposizione debitoria della ricorrente e dall'altro ad assicurare il riequilibrio della sua situazione finanziaria.

Vi si confermano anche l'attuabilità dell'accordo e del piano allo stesso sotteso, l'idoneità ad assicurare l'integrale pagamento dei creditori estranei (non aderenti) nel rispetto dei seguenti termini: a) entro centoventi giorni dalla data di omologazione, in caso di crediti già scaduti a quella data; b) entro centoventi giorni dalla scadenza, in caso di crediti ancora non scaduti alla data di omologazione.

La Relazione risulta provvista di completezza informativa, di congruità logica delle argomentazioni tenuto conto delle previsioni contenute nel piano proposto dalla società ricorrente, di coerenza nelle conclusioni a cui la relazione stessa perviene, avendo in particolare evidenziato che all'esito delle indagini compiute, con riferimento alla veridicità dei dati aziendali non sono emersi elementi di anomalia tali da indurre il professionista a ritenere non attendibili i dati contabili; sulla base degli elementi a supporto della formulazione del piano il professionista non è venuto a conoscenza di fatti o informazioni tali da far ritenere, alla data,

della relazione, che le ipotesi formulate e gli elementi considerati non abbiano fornito una base coerente e ragionevole per la previsione dei dati previsionali; i dati previsionali sono stati predisposti utilizzando coerentemente le ipotesi e le assumptions del piano.

Circa la dinamica storico economica che ha portato alla stato attuale di crisi la ricorrente riferisce che si contestualizza in un percorso di riqualificazione urbana nell'area della Stazione ferroviaria di Parma iniziato il 15/10/'03 con la costituzione di "Area Stazione STU Spa" ad iniziativa del "Comune di Parma" che ne partecipava direttamente l'intero capitale sociale.

Obiettivo dell'impresa era la riqualificazione urbana dell'intera area della Stazione Ferroviaria e di Via Trento, oltre ad una riorganizzazione della viabilità tesa alla realizzazione di un nodo di scambio intermodale.

A tutt'oggi la proprietà del capitale sociale di "Area Stazione STU Spa" pari ad € 120.000,00 è interamente riferita alla "STT Società per la Trasformazione del Territorio Holding Spa", così come quest'ultima è interamente partecipata dal "Comune di Parma".

Il Progetto di riqualificazione era stato strutturato in n° 3 Stralci funzionali alla tempistica di realizzazione ed alle specificità degli interventi.

1° Stralcio: Riferito alla parte centrale della Stazione Ferroviaria e prima d'ora completato, con l'eccezione del piccolo Lotto di proprietà privata "Famiglia Bianchini".

2° Stralcio: Il progetto è riferito a n° 3 Lotti denominati Lotto A-D, Lotto C e Lotto E; in ciascuno di essi è prevista la realizzazione di aree con destinazione residenziale, commerciale e per box auto.

3° Stralcio: Il progetto completo prevede la realizzazione di un nuovo asse viario e di un edificio di quattro piani destinato a direzionale/uffici, a commerciale e servizi ed a posti auto.



*[Handwritten signature]*



*[Handwritten signature]*

Si aggiungono le proprietà immobiliari esterne Area di "Via Reggio" a Nord della linea ferroviaria ed i due Lotti edificabili a destinazione direzionale nel quartiere Spip.

Il 30/12/'11 la società aveva presentato Ricorso ex art. 182 bis LF ed a seguito dell'Omologa era stato possibile;

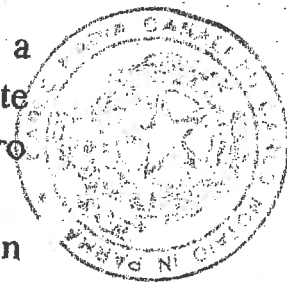
Terminare i lavori relativi allo Stralcio n° 1 ed incassarne i relativi contributi pagando in parte i fornitori, inaugurare il 06/05/'14 la nuova Stazione Ferroviaria di Parma e rendere operative le opere di urbanizzazione ad essa correlate, aggiornare e completare, ancorchè non rendendoli esecutivi, i progetti definitivi tesi alla realizzazione delle opere di urbanizzazione degli Stralci n° 2 e n° 3, completare il Parcheggio H che nel dicembre 2015 ha iniziato l'attività gestito direttamente dalla società, mentre non era stato possibile alienare l'Area di Via Reggio essendo andato deserto il tentativo di vendita nel Luglio 2014, alienare i n° 2 Lotti Spip, definire la posizione "Famiglia Bianchini", rimborsare l'indebitamento con Banca Popolare di Vicenza, realizzare le opere relative al 2° e 3° Stralcio e la conseguente vendita.

Verificata l'impossibilità di realizzare compiutamente il "Piano 2011 - 2015" dell'ADR art. 182 bis LF del 30/12/'11, la società ha predisposto un nuovo progetto sintetizzato nel "Piano 2017 - 2021" presentato nel Ricorso 22/05/'18 che può essere così sintetizzato:

- Versamento dei Contributi "Fondi ex Metro" da parte del Comune di Parma per € 16.756.020,26 (in realtà € 17.030.513,00 per come spiegato a pag. 26 della relazione redatta dall'ausiliario) finalizzati alle opere di urbanizzazione del 2° e 3° Stralcio.
- Regolare pagamento dei debiti maturati e maturandi in corso di Piano in linea con le più specifiche previsioni dell'ADR.
- Destinazione a copertura dei costi di gestione delle risorse generate dalla gestione del Parcheggio e successiva cessione del

diritto decennale di utilizzo per un complessivo di € 1.200.000,00 in 3 anni.

- Saldo del debito di € 143.469,00 vs. il Comune di Parma entro il 31/12/'21, come autorizzato dalla Delibera del Consiglio Comunale 2017-106 del 21/12/'17.
- Rinuncia a parte del credito (oltre agli interessi a far data dal 01/01/'16) vantato da "Società per la Gestione di Attività - S.G.A. Spa" per € 19.164.655,00 pari al 39% del complessivo, così da allineare le attese di soddisfacimento con le concrete capacità di solvibilità ed al contempo ristrutturare l'equilibrio patrimoniale del ricorrente.
- Impegno di "Società per la Gestione di Attività - S.G.A. Spa" a stralciare l'esposizione che rimanesse insoddisfatta, nel limite del 10%, ove i valori di realizzo dei cespiti immobiliari venissero alienati a prezzi inferiori a quelli di stima.
- Attribuzione al creditore finanziario dell'eventuale *earn-out* in ipotesi di maggior realizzo dei beni rispetto alle stime del Piano, così come di eventuale residuo attivo al termine del Piano.
- Cessione delle Aree di Via Reggio, porzione di un'area che era in proprietà di RFI ceduto ad "Area Stazione STU Spa".
- Cessione dei 2 Lotti SPIP edificabili a destinazione direzionale nel comparto SPIP 2 in Località Cortile San Martino (PR).
- Rinuncia da parte della controllante "STT Holding Spa" al credito vantato per € 1.255.000,00.
- Erogazione, da parte di "STT Holding Spa" per come autorizzata dal Consiglio Comunale 2017-106 del 21/12/'17, della somma di € 1.200.000,00 in c/Fido di cassa o finanziamento da rimborsarsi in corso di esecuzione del Piano, di cui:
  - € 250.000,00 in prededuzione all'80% ex art. 182 quater 2° comma LF già erogati in funzione della presentazione del Piano.
  - € 950.000,00 in prededuzione all'80% ex art. 182 quater 1° comma LF da erogarsi in corso di esecuzione del Piano entro



*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*



20 giorni dal Decreto di Omologa (di cui in realtà € 65.270,00 già erogati in c/Costi operativi su anticipo pagamento fornitore per € 6.120,00 ed € 12.250,00 c/Fidejuss. Fideunioncommercio n° FUC1800978 permuta Banchini pagata dalla controllante, € 42.100,00 c/fidejuss. Cariparma n° 4106904 per garanzia lavori area Banchini pagata dalla controllante ed € 4.800,00 c/Mediatore Polizza Fideunioncommercio Fonte, e-mail S.T.T. Holding Group Spa 02/07/'18 h.11.16.

- Accordo con la "Famiglia Banchini" dell'08/05/'18, condizionato all'intervenuto passaggio in giudicato dell'omologa entro il 31/07/'18 con facoltà per "Famiglia Banchini" di non avvalersi di tale condizione sospensiva, attraverso la cessione ad "Area Stazione STU Spa" delle proprietà immobiliari in Via Trento n° 6 e n° 8 per un valore di € 1.036.000,00 oltre IVA quindi € 1.198.520,00 a fronte della cessione a favore di "Famiglia Banchini" delle realizzande unità immobiliari una volta finite di valore corrispondente ad € 491.000,00 in quota destinazione commerciale ed € 545.000,00 in quota destinazione residenziale oltre IVA per cui complessivamente € 1.198.520,00. Tale accordo è altresì condizionato dal rilascio di una garanzia, prima d'ora rilasciata il 07/05/'18 a favore di "Famiglia Banchini" per l'importo massimo di € 1.200.000,00 da Cariparma Credit Agricole, a sua volta controgarantita da un pegno su denaro per pari importo costituito da "STT Holding Spa", nonché da ulteriore fidejussione rilasciata da "Fideunioncommercio" per € 1.200.000,00 a favore di "Famiglia Banchini" rilasciata l'08/05/'18.
- Integrale pagamento nei 120 gg. dei creditori non aderenti nei termini di legge.

**È opportuno rimarcare che nessun creditore si è opposto all'omologazione.**

Alla stregua di tutte le considerazioni che precedono, tenuto conto:

- ✓ delle risultanze e delle **esaustive analisi** svolte dall'Ausiliario nominato Dr. Franco Frijio esplicitate nella Relazione depositata il 06/07/2018;
- ✓ della situazione economico-finanziaria rappresentata nel caso di specie;
- ✓ delle finalità e condizioni del piano

### reputa il Tribunale

che le previsioni contenute nella relazione dell'esperto siano connotate, nel loro insieme, da un livello adeguato di completezza e di coerenza, sulla base di un percorso motivazionale apparentemente immune da vizi logici ed idoneo come tale a sorreggere, in termini di ragionevolezza, una valutazione di successo del piano.

Che sussistano le condizioni necessarie per disporre la prededuzione ex art. 182 quater 1°, 2° e 3° comma LF come richiesto dal ricorrente nel piano per i crediti c/finanziamento concessi dal socio in funzione della presentazione ed in esecuzione dell'omologa dell'ADR per € 1.200.000,00 nei limiti dell'80%, di cui:

- € 250.000,00 in prededuzione nel limite dell'80% ex artt. 111 e 182 quater <sup>2° e 3° comma</sup> LF già erogati in quanto funzionali alla presentazione della domanda di omologazione dell'ADR;
- € 950.000,00 da corrisondersi nei 20 giorni lavorativi successivi al Decreto di Omologa, necessari per l'esecuzione del Piano e prededucibili nel limite dell'80% ex artt. 111 e 182 quater <sup>1° e 3° comma</sup> LF per le esigenze finanziarie del Piano di Area Stazione;

Che, conclusivamente richiamata l'interpretazione giurisprudenziale, in tema di accordi di ristrutturazione dei debiti ex art. 182-bis l. fall., secondo la quale, in assenza di opposizioni, al Tribunale spetta solo un giudizio di legalità sostanziale, nel



*[Handwritten signature]*  
**74**

senso che deve limitarsi a valutare che il giudizio dell'esperto sulla fattibilità dell'accordo sia completo, analitico, coerente e non contraddittorio, mentre il giudizio sul merito dell'accordo è di esclusiva competenza del professionista appaiono ricorrere i presupposti perché l'accordo possa essere omologato. Per tutto quanto sopra esposto, letti gli artt. 182 bis e 182 quater LF

**P.Q.M.**

**Omologa**

**l'Accordo di Ristrutturazione del debito proposto dalla Area Stazione STU Spa, con sede in Parma (PR), Viale Giovanni Falcone n° 30/A, cod. fisc. 02280810348 iscritta al R.E.A. di Parma n° 225236.**

disponendo la prededuzione ex art. 182 quater <sup>1°, 2° e 3° comma</sup> LF come richiesto dal ricorrente nel piano per i crediti c/finanziamento concessi dal socio in funzione della presentazione ed in esecuzione dell'omologa dell'ADR per € 1.200.000,00 nei limiti dell'80%, di cui:

- € 250.000,00 in prededuzione nel limite dell'80% ex artt. 111 e 182 quater 2° e 3° comma LF già erogati in quanto funzionali alla presentazione della domanda di omologazione dell'ADR;
- € 950.000,00 da corrispondersi nei 20 giorni lavorativi successivi al Decreto di Omologa, necessari per l'esecuzione del Piano e prededucibili nel limite dell'80% ex artt. 111 e 182 quater 1° e 3° comma LF per le esigenze finanziarie del Piano *di Arca Stazione;*

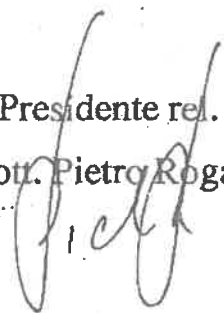


Manda alla Cancelleria perché provveda alla pubblicazione del presente decreto nel registro delle imprese e per gli altri adempimenti di legge.

Così deciso in Parma in data 13/luglio/2018

Il Presidente rel.

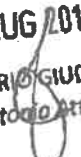
Dot. Pietro Rogato



DEPOSITATO IN CANCELLERIA

16 LUG 2018

IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO  
Rachele Antonio Attianese



12





ALLEGATO A bis ADR

ACCORDO FINANZIARIO  
IN ATTUAZIONE DEL  
PIANO DI RISTRUTTURAZIONE  
DI AREA STAZIONE

STUDIO NOTARILE  
**CANALI**  
43121 PARMA - Via Verdi, 6  
Tel. 0521.228058 - Fax 0521.287849  
www.notaio-canali.it

ALLEGATO: "ABIS" AL  
N. 72676 DI REP.  
E AL N. 31962 DI RACC.

TRA

AREA STAZIONE SOCIETÀ DI TRASFORMAZIONE URBANA S.P.A.

E

SOCIETÀ PER LA GESTIONE DI ATTIVITÀ - S.G.A. S.P.A.



PARMA, 8 MAGGIO 2018



Handwritten signature and initials.

## LE PARTI

Stipulano il presente accordo:

**AREA STAZIONE SOCIETÀ DI TRASFORMAZIONE URBANA S.P.A.**, con sede legale in (43121) Parma, Viale Giovanni Falcone n. 30/A, capitale sociale di Euro 120.000,00, codice fiscale, partita IVA e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Parma 02280810348, in persona del legale rappresentante pro tempore nonché amministratore unico Arch. Isabella Tagliavini (di seguito "Area Stazione" o la "Società");

da una

parte

E

**SOCIETÀ PER LA GESTIONE DI ATTIVITÀ – S.G.A. S.P.A.**, con sede legale in Napoli (NA), via S. Giacomo n. 19, codice fiscale, partita iva e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Napoli 05828330638 (R.E.A. NA – 458737), società iscritta all'Albo degli Intermediari Finanziari ex art. 106 d.lgs. n. 385/93 al numero 6, cod. ABI 129338, debitamente rappresentata per quanto infra (di seguito "SGA")

Dall'altra parte

(Area Stazione e SGA sono definite collettivamente come le "Parti" o la "Parte" quando è fatto riferimento indistintamente ad entrambe)

## PREMESSE

- A. Area Stazione è una società partecipata tramite S.T.T Holding S.p.A. ("STT") dal Comune di Parma, e costituita nel 2003 allo scopo di realizzare il programma di riqualificazione urbana denominato "Stazione FS – Ex Boschi" ("PRU") promosso dal Comune di Parma (il "Comune"), ai sensi della legge della Regione Emilia Romagna 3 luglio 1998 n. 19 (la "Legge Regionale").
- B. A decorrere dall'anno 2010 la Società, per una pluralità di fattori esogeni ed endogeni, si è trovata a fronteggiare una situazione di progressiva tensione finanziaria e quindi ha elaborato un piano industriale e finanziario per gli anni 2011 – 2015 (il "Piano di Ristrutturazione 2012"), finalizzato al deposito di un accordo di ristrutturazione dei debiti ex art. 182 *bis* Regio Decreto 16 marzo 1942, n. 267 ("L.F." o "Legge Fallimentare"), debitamente attestato dal Dott. Fabio Russo (rispettivamente l' "Asseverazione 2012" e il "Professionista 2012") e quindi omologato dal Tribunale di Parma il 15 maggio 2012 R.G. 1/2012, (rispettivamente l' "Adr 2012" e l' "Omologa 2012").
- C. Nonostante i lavori relativi allo Stralcio 1 (*infra* definito) del PRU siano stati regolarmente completati successivamente all'Omologa 2012, il Piano 2012 non ha avuto integrale esecuzione anche a seguito del prolungarsi della crisi del settore immobiliare.
- D. La Società, alla Data di Stipula, risulta essere proprietaria degli immobili e delle aree meglio identificati all'interno dell'Allegato "D" (*Perizia Immobili*) (gli "Immobili") il valore dei quali è stato (i) determinato alla data del 30 giugno 2016 dall'Ing. Enrico Montanari (il "Perito") che ne ha indicato, per ciascuna unità, il prezzo di vendita (la "Perizia", di cui all'Allegato "D")

(Perizia Immobili) e (ii) confermato da un'ulteriore perizia alla data del 28 settembre 2016 redatta dalla Punto Real Estate Advisor S.r.l. ("Perizia Punto" di cui all'Allegato "D bis" ("Perizia Punto").

E. L'esposizione della Società nei confronti di PopVi (*infra* definita), per capitale alla data del 31.12.2016 (la "Data di Riferimento"), nonché per interessi corrispettivi e di mora maturati alla data del 31 dicembre 2015, risulta essere composta da:

(a) debito derivante dall'utilizzo della linea di credito per anticipi su contributi pubblici pari ad Euro 2.708.038,00 (l' "Esposizione Conto Anticipi") e debito sul conto interessi pari ad Euro 2.453.564,00 (l' "Esposizione Conto Interessi", e congiuntamente all'Esposizione Conto Anticipi l' "Esposizione Anticipi");

(b) debito derivante dall'utilizzo della linea di credito per elasticità di cassa pari ad Euro 48.586.542,00 (l' "Esposizione Cassa", e congiuntamente all'Esposizione Anticipi, l'"Esposizione Complessiva"),

il tutto come meglio dettagliato nell'Allegato "E" (*Esposizione Complessiva*).

F. La Società non ha ulteriore indebitamento oltre all'Esposizione Complessiva, fatto salvo l'indebitamento alla Data di Riferimento verso (i) i fornitori per gli importi di cui all'Allegato "F" (*Indebitamento verso fornitori scaduti*) (l' "Esposizione Fornitori"), (ii) l'erario e gli enti previdenziali di cui all'Allegato "F bis" (*Indebitamento verso erario ed enti previdenziali*) (l' "Esposizione Erario"), (iii) il Comune di cui all'Allegato "F ter" (*Indebitamento verso il comune di Parma*) (l' "Esposizione Comune") e (iv) la società STT di cui all'Allegato "F quater" (*Indebitamento verso STT*) (l' "Esposizione STT").

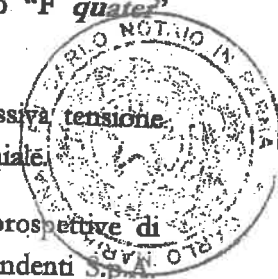
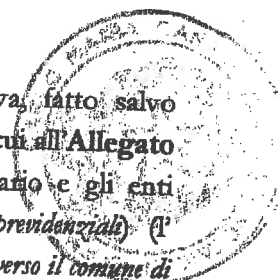
G. Area Stazione si trova dunque a fronteggiare una nuova situazione di progressiva tensione finanziaria, che ha dato luogo ad uno squilibrio economico, finanziario e patrimoniale.

H. In considerazione della persistente valenza economica della Società e delle prospettive di valorizzazione degli Immobili, Area Stazione, assistita da GDA Revisori Indipendenti S.p.A. con sede in Milano, Via Stendhal 65 quale *advisor* finanziario (l' "Advisor"), analizzando le ragioni della crisi, considerata la possibilità di risanamento, ha elaborato:

(a) un piano industriale per gli anni dal 2017 al 2021 che, anche mediante un Piano di Dismissione (*infra* definito) di cui all'Allegato "H" (*Piano di Dismissione*), coerente con i valori della Perizia Punto, appare in grado di conseguire i migliori risultati (il "Piano Industriale");

(b) una manovra finanziaria correlata al Piano Industriale che, anche attraverso il raggiungimento del presente accordo finanziario con SGA, tenuto conto della Cessione (*infra* definita) (l' "Accordo Finanziario"), consente di addivenire ad un Accordo di Ristrutturazione (*infra* definito) finalizzato al raggiungimento dell'equilibrio economico, patrimoniale e finanziario della Società (la "Manovra Finanziaria", che congiuntamente al Piano Industriale, viene indicata come il "Piano di Ristrutturazione" o "Piano").

I. Il Piano Industriale, sulla scorta del PRU, ha suddiviso una parte degli Immobili in tre aree suddivise in Stralcio 1 (*infra* definito), Stralcio 2 (*infra* definito), Stralcio 3 (*infra* definito) e ha previsto *inter alia*:



Handwritten signature and the number 17.

- (c) la gestione diretta da parte della Società del parcheggio H, situato all'interno dello Stralcio 1 (il "Parcheggio") e la successiva subconcessione ad una società terza per la durata di dieci anni ("Concessione Decennale Parcheggio");
- (d) la cessione dell'Area SPIP (*infra* definita) e dell'Area Via Reggio (*infra* definita);
- (e) il completamento del PRU, mediante la realizzazione, per quanto concerne lo Stralcio 2 e lo Stralcio 3 (*infra* definiti), delle opere di urbanizzazione e delle relative opere strutturali interraste (le "Opere di Urbanizzazione") e la successiva commercializzazione, a decorrere dal 2018, dei lotti edificabili (i "Lotti Edificabili");
- (f) la stipula dell'Accordo Banchini (*infra* definito).

**J.** La Manovra Finanziaria prevede:

- (a) la stipula del presente accordo con SGA, il cui credito costituisce il 96% dei crediti complessivi calcolati alla Data di Riferimento;
- (b) la remissione parziale di una quota dell'Esposizione Cassa pari ad Euro 19.164.655,00 ("Esposizione Rinunciata");
- (c) la rinuncia da parte di SGA, laddove addebitati, (i) agli interessi corrispettivi e di mora maturati sull'Esposizione Complessiva dal 1° gennaio 2016 alla Data di Riferimento (gli "Interessi 2016"), (ii) agli interessi corrispettivi e di mora eventualmente maturati sull'Esposizione Complessiva dal 1° gennaio 2017 al 31 dicembre 2017 (gli "Interessi 2017" e congiuntamente agli Interessi 2016 gli "Interessi Eventualmente Rinunciati"), in ragione di quanto previsto dal successivo Paragrafo 3.3.3 (*Interessi*);
- (d) il consolidamento ed il riscadenziamento dell'esposizione al netto dell'Esposizione Rinunciata ("Esposizione Cassa Residua") unitamente all'Esposizione Anticipi;
- (e) la messa a disposizione da parte di STT (*infra* definita) di Nuova Finanza (*infra* definita), prededucibile ai sensi dell'art. 182 *quater*, primo e secondo comma, Legge Fallimentare, in favore della Società per l'esecuzione del Piano.

**K.** La Manovra Finanziaria prevede inoltre:

- (a) il versamento da parte del Comune del contributo dell'importo di Euro 16.756.020,26 erogabile anche in tranche diverse secondo quanto previsto dal crono programma dei lavori, ivi inclusa l'ultima tranche che verrà erogata successivamente all'ultimazione e conseguente collaudo delle Opere di Urbanizzazione (il "Contributo Comune");
- (b) la destinazione (i) del ricavato netto della gestione diretta del Parcheggio ("Proventi Netti Parcheggio") e (ii) del ricavato netto della Concessione Decennale Parcheggio ("Proventi Netti Concessione Decennale Parcheggio") a copertura dei Costi di Gestione (*infra* definiti);
- (c) la rinuncia da parte di STT all'Esposizione STT ("Rinuncia STT");
- (d) il pagamento da parte di Area Stazione dell'Esposizione Comune al termine dell'esercizio 2021, successivamente al completamento del Piano di Dismissione;
- (e) il pagamento integrale nei termini di legge dei Creditori Non Aderenti (*infra* definiti) e dettagliati all'Allegato "K(e)" (*Creditori Non Aderenti*).

**L.** Il Piano di Ristrutturazione è stato approvato dai competenti organi della Società con delibera del 5 agosto 2016 di cui all'Allegato "L" (*Delibera di approvazione del Piano*).

M. Il Piano è stato analizzato dal dott. Angelo Anedda - iscritto all'Albo presso l'ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili di Parma al n. 125/A, Revisore Legale dei Conti, iscritto al Registro dei Revisori Legali al n. 1476 (D.M. 12 aprile 1995 in G.U. 31Bis del 21 aprile 1995) (il "Professionista"), avente i requisiti previsti dall'art. 28 lett. a) e b) Legge Fallimentare - il quale, in data 8 maggio 2018, ha rilasciato, ai sensi dell'articolo 182 bis, primo comma, Legge Fallimentare, la relazione di cui all'Allegato "M" (*Asseverazione con allegato Piano di Ristrutturazione*), attestante la veridicità dei dati aziendali e l'attuabilità dell'Accordo di Ristrutturazione, nonché, in particolare, l'idoneità dello stesso ad assicurare il regolare ed integrale pagamento dei Creditori non Aderenti nei termini di legge (l' "Asseverazione").

N. In considerazione di quanto esposto alle Premesse che precedono e sulla scorta del Piano di Ristrutturazione, dell'Asseverazione, nonché delle informazioni fornite dalla Società, è stato rilevato che:

(i) la gestione caratteristica della Società allo stato attuale e secondo le previsioni del Piano di Ristrutturazione appare in grado di generare risultati positivi;

(ii) gli interventi previsti dal Piano di Ristrutturazione hanno lo scopo di preservare il valore della Società e dei relativi *asset*, massimizzando i potenziali ricavi derivanti dalla Dismissione degli Immobili (*infra* definita);

(iii) l'Accordo di Ristrutturazione consente alla Società di avere i mezzi sufficienti per (i) l'esercizio dell'attività d'impresa in condizioni di equilibrio e (ii) il pagamento integrale dei Creditori Non Aderenti nei termini di legge.

O. Nelle more delle negoziazioni:

(i) PopVi (*infra* definita) è stata sottoposta ai sensi dell'articolo 80, comma 1, del Testo Unico delle Leggi in materia bancaria e creditizia - TUB e dell'art. 2 lettera a), alla procedura di liquidazione coatta amministrativa con decreto legge 99 del 25 giugno 2017 convertito con modificazioni dalla L. 31 luglio 2017, n. 121 (in G.U. 08/08/2017, n. 184) (la "Procedura");

(ii) SGA è subentrata a Popvi a seguito della cessione di cui all'Allegato "O" (*Cessione tra Popvi e SGA*) - avvenuta in data 11 aprile 2018 e pubblicata su sito della Banca d'Italia, ai sensi di quanto previsto nell'articolo 5 del D.L. n. 99 del 25 giugno 2017 e in ottemperanza a quanto disciplinato dal Decreto Ministeriale n. 221 del 12 marzo 2008 - dei crediti (a) classificati come deteriorati alla data di avvio della Procedura non ceduti a Intesa Sanpaolo S.p.A. ai sensi di quanto previsto dall'articolo 3 del D.L. n. 99 del 25 giugno 2017 medesimo o (b) già retrocessi ai sensi dell'art. 4 del medesimo decreto legge, unitamente a beni, contratti e rapporti giuridici accessori o connessi ai crediti ceduti, ivi compresi i crediti di Popvi nei confronti di Area Stazione (la "Cessione");

(iii) STT ha risolto l'accordo di ristrutturazione a suo tempo omologato a seguito del riacquisito riequilibrio economico finanziario e patrimoniale in via anticipata rispetto alle previsioni come da accordo di cui all'Allegato "O bis" (*Accordo risoluzione anticipata*) debitamente depositato presso il Tribunale di Parma in data 20 febbraio 2018.

P. L'intervenuta Procedura ha inevitabilmente comportato un ritardo nella sottoscrizione dell'Accordo Finanziario e quindi nell'inizio della esecuzione del Piano, che tuttavia risulta ad oggi fattibile e realizzabile, come confermato dal Professionista nell'Asseverazione che ha dato atto che (i) dalla Data di Riferimento ad oggi non si sono verificati fatti atti a compromettere il

giudizio di veridicità sui dati contabili alla Data di Riferimento e (ii) il differimento temporale delle operazioni previste nel Piano di Ristrutturazione non pregiudica la fattibilità del Piano nell'integrazione dell'Asseverazione di cui all' Allegato P (*Integrazione di Asseverazione*) e parte integrante dell'Asseverazione.

- Q. Considerato che pertanto il Piano di Ristrutturazione appare ragionevole per il perseguimento del riequilibrio economico, finanziario e patrimoniale della Società e quindi per la miglior soddisfazione dei creditori, SGA, sulla base delle rappresentazioni fornite dalla Società e dei contenuti del Piano di Ristrutturazione, e della sua Asseverazione, si è mostrata disponibile ad accogliere la richiesta della Società di aderire all'Accordo Finanziario, propedeutico alla realizzazione del Piano di Ristrutturazione.
- R. In considerazione di quanto precede, è intenzione delle Parti definire i termini e condizioni dell'Accordo Finanziario funzionale (i) alla pubblicazione dell'Accordo di Ristrutturazione nel Registro delle Imprese di Parma e (ii) all'ottenimento dell'omologa definitiva da parte dell'Autorità Giudiziaria competente (il "Decreto di Omologa").

Tutto ciò premesso (le "Premesse"), tra le Parti intestate si conviene e si stipula quanto segue:

## ARTICOLO 1 - PREMESSE E DEFINIZIONI

### 1.1. PREMESSE ED ALLEGATI

1.1.1 Le premesse e gli allegati sono parte integrante e sostanziale del presente Accordo.

1.1.2 La Società conferma la veridicità ed essenzialità, anche ai fini dell'interpretazione dell'Accordo Finanziario, dei fatti, delle circostanze e delle dichiarazioni rese nelle Premesse, che non potranno in nessun caso essere considerate clausole d'uso o di stile.

### 1.2. INTERPRETAZIONE

Resta inteso che nel presente Accordo Finanziario, a meno che il testo non richieda diversamente:

- (a) i riferimenti a "Premesse", "Articoli", "Paragrafi" e "Allegati" sono intesi come riferimenti ai corrispondenti contenuti, senza che le relative rubriche o i relativi titoli possano costituire strumenti interpretativi degli stessi, ove in contraddizione con il contenuto;
- (b) il termine "imposta" include qualsiasi imposta, tassa, tributo od onere di natura analoga, inclusi gli interessi e le penalità conseguenti all'omesso o ritardato pagamento ed incluse le imposte che in futuro dovessero essere applicabili alla fattispecie considerata;
- (c) il termine "mese" indica un periodo che inizia il primo giorno e finisce l'ultimo giorno di ciascuno dei mesi di calendario o, se tale giorno non fosse un giorno lavorativo, il giorno lavorativo immediatamente successivo, in ossequio al disposto dell'articolo 2963, comma terzo, Codice Civile;
- (d) il termine "giorno" deve intendersi riferito ad ogni giorno di calendario, con inizio alle ore 00:00 e termine alle ore 24:00;
- (e) l'espressione "giorno lavorativo" deve intendersi riferita ai giorni, esclusi i sabati e le domeniche, in cui (i) le banche operanti sulla piazza di Parma sono aperte al pubblico ed esercitano la loro normale attività, e (ii) il *Trans European Automated Real Time Gross Settlement Express Transfer System 2* (TARGET 2) è operante per il regolamento di pagamenti in Euro;
- (f) i riferimenti alle parole "compreso" o "incluso", non implicano l'esclusione di quanto non espressamente menzionato;



- (g) il termine "debito" include ogni obbligazione di pagamento di somme di danaro, ivi inclusi gli accessori e le garanzie per obbligazioni di terzi, anche se condizionate, o non ancora liquide ed esigibili;
- (h) se non indicato altrimenti, ogni riferimento a comunicazioni tra le Parti implica che tali comunicazioni debbano effettuarsi in forma scritta;
- (i) un Evento Rilevante od un Effetto Pregiudizievole Significativo "in essere" indicherà un Evento Rilevante od un Effetto Pregiudizievole Significativo, come *infra* definiti, che non siano stati sanati o in relazione ai quali SGA non abbiano comunicato l'espressa rinuncia ad avvalersi dei rimedi previsti dall'Accordo Finanziario e/o dalla legge;
- (j) i riferimenti alla parola "controllo" saranno interpretati come riferiti all'esercizio del potere di controllo diretto o indiretto di cui all'articolo 93 del d.lgs. 24 febbraio 1998, n. 58;
- (k) i riferimenti a costi, oneri, corrispettivi e ad ogni altra somma o debenza dovranno intendersi indicati al netto di eventuali imposte indirette dovute in relazione ad essi, alle quali sarà da intendersi applicabile la stessa disciplina qui prevista per gli ammontari imponibili o di riferimento;
- (l) il termine "rimborso" indica ogni pagamento da parte della Società a favore di SGA a valere per spese, interessi o capitale, su qualunque debito della Società nei confronti delle SGA discendente da qualsiasi obbligazione derivante dalla Documentazione Finanziaria.

### 13. DEFINIZIONI

Nell'Accordo Finanziario, ove non diversamente specificato, i termini di seguito elencati ed utilizzati con lettera iniziale maiuscola, al singolare o al plurale, hanno il significato per ciascuno di essi nel seguito indicato.

"Accordo Banchini" indica l'accordo tra Area Stazione e la famiglia Banchini, ~~ricompreso~~ nell'Accordo di Ristrutturazione, avente ad oggetto una permuta di bene presente contro un bene futuro, e soggetto alla condizione sospensiva rappresentata dal rilascio della fideiussione di Credit Agricole Cariparma S.p.A. sino alla concorrenza di Euro 1.200.000,00 (la "Condizione").

"Accordo di Ristrutturazione" indica l'insieme degli accordi che verranno depositati davanti al Tribunale di Parma ai sensi dell'art. 182 *bis* Legge Fallimentare relativamente al Piano di Ristrutturazione, comprendente *inter alia* l'Accordo Finanziario.

"Accordo Finanziario" o "Accordo" indica il presente accordo tra la SGA e la Società.

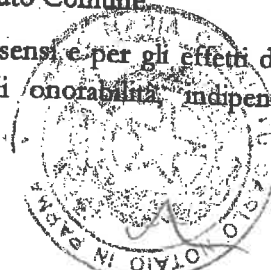
"Adr 2012" indica l'accordo di ristrutturazione della Società omologato dal Tribunale di Parma con decreto del 15 maggio 2012.

"Advisor" indica G.D.A. Revisori Indipendenti S.p.A. con sede in Milano, Via Stendhal 65, che ha supportato la Società nella predisposizione del Piano.

"Allegati" indica gli allegati al presente Accordo Finanziario.

"Altri Proventi Netti" indica i Proventi Netti Parcheggio, i Proventi Netti Concessione Decennale Parcheggio, parte dei Proventi Netti Dismissione Area Via Reggio e parte dei Proventi Netti di Dismissione Area Spip, da destinarsi, secondo quanto previsto dal Piano, *inter alia*, ai Costi di Gestione ed alle Opere di Urbanizzazione non sostenute interamente dal Contributo Comune.

"Amministratore Unico" il professionista nominato dalla Società ai sensi e per gli effetti di quanto previsto dal Paragrafo 10.3.1, il quale dovrà avere i requisiti di onorabilità, indipendenza e professionalità di cui all'art. 148 TUF.



Handwritten signature and the number '7'.

“Area SPIP” indica l’area di proprietà della Società situata in località Cortile San Martino (Parma) - meglio identificata nella Perizia - e suddivisa in due lotti edificabili, oggetto del Piano di Dismissione.

“Area Via Reggio” indica l’area di proprietà della Società situata in Via Reggio a Parma, meglio identificata nella Perizia, oggetto del Piano di Dismissione.

“Area Stazione” ha il significato di cui in epigrafe.

“Asseverazione” indica la relazione rilasciata dal Professionista ai sensi dell’articolo 182 *bis*, primo comma, Legge Fallimentare e di cui alla Premessa M che precede.

“Asseverazione 2012” indica l’asseverazione rilasciata nel 2012 dal Dott. Fabio Russo con riferimento al Piano 2012 e all’Adr 2012.

“Atto di Disposizione” indica qualsiasi negozio, anche a titolo gratuito (ivi inclusi vendita, donazione, permuta, conferimento in società o in un fondo, vendita in blocco, vendita forzata, cessione o conferimento di azienda o rami di azienda, fusione, scissione e simili), in forza del quale si consegua, in via diretta o indiretta, il risultato del trasferimento, anche a termine, della proprietà o di altro diritto reale su un bene o su un complesso di beni.

“Bilancio di Esercizio” indica il bilancio annuale della Società regolarmente approvato ed accompagnato eventualmente dalla relazione sulla gestione, dalla nota integrativa e dalla relazione del collegio sindacale.

“Cambio di Controllo” indica la perdita del controllo ai sensi dell’articolo 93 del d.lgs. 24 febbraio 1998, n. 58 diretto o indiretto come esercitato alla Data di Stipula.

“Cessione” ha il significato di cui alla Premessa O.

“Comune” indica il Comune di Parma.

“Concessione Decennale Parcheggio” indica la cessione da parte di Area Stazione ad una società terza - prevista dal Piano a partire dal gennaio 2018 - del diritto di gestione decennale relativo al Parcheggio.

“Condizione” indica la condizione sospensiva cui è sottoposta l’efficacia dell’Accordo Banchini e rappresentata dalla concessione della fideiussione di Credit Agricole Cariparma S.p.A. sino alla concorrenza di Euro 1.200.000,00

“Conto Vincolato” indica il conto corrente che sarà acceso presso IntesaSanPaolo S.p.A. ed intestato ad Area Stazione sul quale saranno accreditati gli Altri Proventi Netti e i Proventi Ulteriori.

“Conto SGA” indica il conto corrente intestato a SGA acceso presso ISP, IBAN IT84 X030 6912 7111 0000 0012 560 ovvero il diverso conto corrente che verrà comunicato da SGA alla Società, sul quale dovranno essere canalizzati i Proventi Netti di Dismissione Esposizione Esigibile, fermo l’obbligo da parte della Società di specificare nella causale del versamento o del bonifico il proprio nominativo e la ragione sociale e il numero della propria Partita Iva.

“Contratti Originari” indica ciascun atto, contratto o accordo unitamente a qualsivoglia garanzia allegato o documento accessorio in essere alla Data di Stipula tra la SGA e la Società recante la disciplina dei rispettivi rapporti creditizi e/o finanziari e/o di garanzia oggetto dell’Esposizione Complessiva.

“Contributo Comune” indica il contributo del Comune dell’importo di Euro 16.756.020,26 erogabile anche in tranches diverse secondo quanto previsto dal crono programma dei lavori, ivi inclusa l’ultima

tranche che verrà erogata successivamente all'ultimazione e conseguente collaudo delle Opere di Urbanizzazione

“Costi di Gestione” indica i costi necessari alla Società per la gestione ordinaria e indicati nell'Allegato “1.3” (*Costi di gestione dettagliati e suddivisi per anno*).

“Creditori Non Aderenti” indica i creditori non aderenti all'Accordo di Ristrutturazione di cui alla Premessa K(e) e all'Allegato “K(e)” (*Creditori Non Aderenti*).

“Data di Cessazione” indica, la prima a verificarsi nel tempo tra: (a) la data in cui l'Accordo cessa di essere efficace per qualsiasi motivo, anche a seguito di risoluzione o recesso (b) l'estinzione di ogni obbligazione di pagamento contemplata dal presente Accordo, anche per rimborso anticipato e (c) il 31 dicembre 2021 (salvo eventuale proroga che SGA potrà eventualmente concedere)

“Data di Efficacia” ha il significato di cui al Paragrafo 13.2 (*Avveramento delle Condizioni Sospensive*).

“Data di Omologa” indica la data in cui il Decreto di Omologa depositato nella Cancelleria del Tribunale di Parma e divenuto definitivo.

“Data di Riferimento” indica il 31 dicembre 2016

“Data di Stipula” indica la data in cui il presente Accordo Finanziario è sottoscritto da tutte le Parti.

“Data di Valutazione” indica 60 giorni successivi al 31 dicembre di ciascun anno solare.

“Debiti Scaduti Verso Terzi” indica i debiti di cui al Paragrafo 6.10 (*Debiti scaduti verso terzi*).

“Decreto di Omologa” indica il decreto definitivo di omologa dell'Accordo di Ristrutturazione depositato presso la Cancelleria competente.

“Delibera Comune di Parma” ha il significato di cui al Paragrafo 8.3 (*Rinuncia STT e Delibera Comune di Parma*).

“Dismissione Immobili” indica la dismissione degli Immobili prevista nel Piano di Ristrutturazione e da effettuarsi secondo il Piano di Dismissione secondo quanto disciplinato dall'Articolo 5 (*Piano di Dismissione*).

“Disposizioni di Trasparenza” indica il provvedimento emanato da Banca d'Italia il 29 luglio 2009 in materia di “Trasparenza delle operazioni e dei servizi bancari e finanziari - Correttezza delle relazioni tra intermediari e clienti”, come di volta in volta modificato, integrato o sostituito.

“Documentazione Finanziaria” indica l'Accordo Finanziario, i Contratti Originari, l'Asseverazione, ogni eventuale garanzia costituita con i Contratti Originari e prima della sottoscrizione dell'Accordo Finanziario.

“Effetto Pregiudizievole Significativo” indica un deterioramento oggettivo significativo delle condizioni finanziarie e/o patrimoniali della Società idoneo a pregiudicare sostanzialmente la capacità della Società di adempiere regolarmente le proprie obbligazioni di pagamento secondo i termini dell'Accordo Finanziario e/o a pregiudicare l'attuazione del Piano di Ristrutturazione.

“Erario” indica il fisco, le finanze e l'amministrazione finanziaria dello Stato, incluse le agenzie fiscali, gli enti pubblici, anche locali, dotati di potestà impositiva e i soggetti incaricati della riscossione delle entrate fiscali.

“Esposizione Anticipi” indica congiuntamente l'Esposizione Conto Anticipi e l'Esposizione Conto Interessi, meglio dettagliata nell'Allegato “E” (*Esposizione Complessiva - COLONNA Esposizione Anticipi*).



Handwritten signature and the number 77.

“Esposizione Cassa” indica l’esposizione della Società alla Data di Riferimento derivante dalla linea di credito per elasticità di cassa, meglio dettagliata nell’Allegato “E” (*Esposizione Complessiva – COLONNA Esposizione Cassa*).

“Esposizione Cassa Residua” indica l’Esposizione Cassa, al netto dell’Esposizione Rinunciata, oggetto di consolidamento e di riscadenziamento ai sensi del Paragrafo 3.2 (*Oggetto del consolido e del riscadenziamento*), unitamente all’Esposizione Anticipi.

“Esposizione Complessiva” indica il totale dell’esposizione della Società verso PopVi alla Data di Riferimento come rappresentata nell’Allegato “E” (*Esposizione complessiva*).

“Esposizione Comune” indica l’esposizione della Società nei confronti del Comune, come dettagliata in Allegato “F ter” (*Indebitamento verso comune di Parma*).

“Esposizione Conto Anticipi” indica l’esposizione della Società alla Data di Riferimento derivante dall’utilizzo della linea di credito per anticipi su contributi pubblici, meglio dettagliata nell’Allegato “E” (*Esposizione Complessiva*).

“Esposizione Conto Interessi” indica l’esposizione della Società alla Data di Riferimento allocata debito sul conto interessi, meglio dettagliata nell’Allegato “E” (*Esposizione Complessiva*).

“Esposizione Erario” indica l’esposizione della Società nei confronti dell’Erario che maturerà nell’arco di Piano.

“Esposizione Eventualmente Rinunciata” ha il significato di cui al Paragrafo 3.3.2.(a).

“Esposizione Esigibile” indica congiuntamente l’Esposizione Anticipi e l’Esposizione Cassa Residua.

“Esposizione Fornitori” indica l’esposizione scaduta della Società nei confronti dei fornitori, come dettagliata in Allegato “F” (*Indebitamento verso fornitori scaduti*).

“Esposizione Immediatamente Rinunciata” ha il significato di cui al Paragrafo 3.3.2(b).

“Esposizione Rinunciata” indica la quota di Esposizione Complessiva, pari ad Euro 19.164.655,00, oggetto di rinuncia da parte di SGA secondo quanto previsto dal Paragrafo 3.1 (*Esposizione Rinunciata*), fermo restando quanto previsto dal Paragrafo 6.11 (*Proventi Ulteriori*).

“Esposizione Scaduta Erario” indica l’esposizione scaduta della Società nei confronti dell’Erario, come dettagliata in Allegato “F bis” (*Indebitamento verso Erario*).

“Esposizione STT” indica l’esposizione della Società verso STT, dettagliata nell’Allegato “F quater” (*Indebitamento verso STT*), oggetto della Rinuncia STT, secondo quanto previsto dal Piano di Ristrutturazione.

“Evento Rilevante” indica uno qualsiasi degli eventi che possono determinare la risoluzione dell’Accordo Finanziario e/o il recesso di SGA dall’Accordo Finanziario e/o la decadenza dal beneficio del termine ai sensi dell’Articolo 12 (*Eventi Rilevanti*).

“Euribor” indica il tasso di interessi come rilevato da PopVi nei Contratti Originari fermo restando che, ove esso fosse di valore negativo, lo stesso tasso Euribor si intenderà pari a zero

“Immobili” indica gli immobili e le aree di proprietà della Società che saranno oggetto della Dismissione Immobili secondo il Piano di Dismissione, meglio dettagliati nell’Allegato “D” (*Perizia Immobili*).

“Indebitamento Finanziario” indica, con riferimento al Bilancio di Esercizio della Società per ciascun esercizio, la somma delle seguenti voci del “PASSIVO” dello stato patrimoniale di cui all’articolo 2424 Codice Civile:

- (a) obbligazioni ed obbligazioni convertibili (voci D.I., D.II.);
- (b) debiti finanziari a breve termine (voci D.III., D.IV.);
- (c) debiti finanziari a medio e lungo termine (voci D.III., D.IV.);
- (d) debiti verso istituti di leasing immobiliari e strumentali;
- (e) debiti finanziari verso imprese controllanti, controllate e collegate.

“Indebitamento Finanziario Consentito” indica congiuntamente:

- (a) l’Indebitamento Finanziario ai sensi della Documentazione Finanziaria;
- (b) l’Indebitamento Finanziario derivante dai finanziamenti soci esistenti alla Data di Stipula, nonché i finanziamenti soci concessi successivamente a tale data i cui rimborsi (per capitale, interessi e accessori) siano subordinati al preventivo integrale pagamento di tutti gli importi dovuti alla SGA;
- (c) l’Indebitamento Finanziario contratto dalla Società per rifinanziare in tutto o in parte l’Indebitamento Finanziario derivante dalla Documentazione Finanziaria e dall’Esposizione Complessiva;
- (d) l’Indebitamento Finanziario Consentito derivante dalla Nuova Finanza.

“Indebitamento Finanziario Netto” indica, con riferimento al Bilancio di Esercizio della Società per ciascun esercizio, l’Indebitamento Finanziario al netto delle disponibilità liquide (depositi bancari, assegni, denaro e valori in cassa) (voce C.IV dell’ “ATTIVO” dello stato patrimoniale) e delle attività finanziarie disponibili per la vendita di pronta liquidazione (voce C.III.6 dell’ “ATTIVO” dello stato patrimoniale) e al netto dei crediti finanziari verso imprese controllanti, controllate e collegate.

“Interessi 2016” ha il significato di cui alla Premessa J.

“Interessi 2017” ha il significato di cui alla Premessa J.

“Interessi di Mora” indica gli interessi di cui al Paragrafo 6.8 (*Interessi di mora*).

“Interessi Eventualmente Rinunciati” indica congiuntamente gli Interessi 2016 e gli Interessi 2017

“ISP” indica Intesa San Paolo S.p.A. con sede di Torino Piazza San Carlo 156, c.f. 00799960158, p.iva 10810700152, iscritta all’albo delle Banche al n. 5361 e capogruppo del gruppo bancario Intesa Sanpaolo

“Legge Fallimentare” o “L.F.” indica il Regio Decreto 16 marzo 1942 n. 267, così come successivamente modificato ed integrato.

“Legge Regionale” ha il significato di cui alla Premessa A.

“Limite” indica la soglia non superiore al 10 % del Valore di Dismissione.



“Lotti Edificabili” indica i lotti edificabili dello Stralcio 2 e dello Stralcio 3, oggetto del Piano di Dismissione.

“Mandatario” indica il soggetto a cui viene conferito il Mandato a Vendere avente i requisiti di cui al Paragrafo 5.4 (*Mandato a vendere*).

“Mandato a Vendere” indica il mandato da conferirsi sulla base di un testo sostanzialmente conforme all’Allegato “5.4.1” (*Bozza Mandato a Vendere*).

“Manovra Finanziaria” ha il significato di cui alla Premessa H(a).

“Minimum Sale Covenant” indica l’impegno della Società a realizzare la Dismissione Immobili in conformità al Piano di Dismissione realizzando per ciascun anno almeno complessivamente i proventi indicati nell’Allegato 10.2 (*Minimum Sale Covenant*).

“Nuova Finanza” indica la finanza che verrà concessa da STT alla Società per l’esecuzione del Piano sino alla concorrenza di Euro 1.200.000,00 come disciplinata dall’Articolo 4 (*Nuova Finanza*), prededucibile nel limite dell’80 % (ottanta per cento) (i) ai sensi dell’art. 182 *quater*, primo e terzo comma, Legge Fallimentare per quanto riguarda Euro 950.000,00 e (ii) ai sensi dell’art. 182 *quater*, secondo e terzo comma, Legge Fallimentare per quanto riguarda la somma di Euro 250.000,00 già erogata prima della Data di Stipula.

“Omologa 2012” indica l’omologazione del Tribunale di Parma, con riferimento all’Adr 2012, disposta con decreto del 15 maggio 2012.

“Ordine di Priorità di Pagamenti” indica l’ordine di priorità dei pagamenti come previsto dal Paragrafo 6.4 (*Ordine di Priorità dei Pagamenti*).

“Opere di Urbanizzazione” indica le opere di urbanizzazione e le relative opere strutturali interrante necessarie al completamento dello Stralcio 2 e dello Stralcio 3 di cui all’Allegato “1.3. bis” (*Opere di Urbanizzazione*).

“Parcheggio” indica il parcheggio H, situato all’interno dello Stralcio 1, oggetto della Concessione Decennale Parcheggio.

“Parti” indica la Società e SGA, firmatarie del presente Accordo.

“Perito” indica l’Ing. Enrico Montanari, che ha redatto la Perizia, con studio in Piacenza, Via San Donnino n. 14.

“Periodo di Efficacia” indica il periodo intercorrente tra la Data di Efficacia e la Data di Cessazione, in cui l’Accordo Finanziario manterrà la propria efficacia.

“Perizia” la redatta da Perito, **||D||**.

“Perizia Punto” indica la perizia redatta dalla società Punto Real Estate Advisor S.r.l., recante la stima del valore di mercato degli Immobili alla data del 28 settembre 2016, di cui **||D bis||**.

“Piano di Dismissione” indica i tempi, le modalità ed i valori secondo i quali dovrà essere effettuata la Dismissione Immobili per il rispetto del Piano di Ristrutturazione, di cui all’Allegato “H” (*Piano di Dismissione*).

“Piano di Ristrutturazione” o “Piano” indica complessivamente il Piano Industriale e la Manovra Finanziaria posti a base dell’Accordo di Ristrutturazione di cui alla Premessa H(b).

“Piano di Ristrutturazione 2012” o “Piano 2012” il significato di cui alla Premessa B.

“Piano Industriale” ha il significato di cui alla Premessa H(a)

“Popvi” indica Banca Popolare di Vicenza S.p.A. con sede legale e direzione generale in (36100) Vicenza, Via Btg Framarin, n. 18, codice fiscale, partita IVA e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Vicenza n. 00204010243, numero di iscrizione al REA di Vicenza 1858, sottoposta ai sensi dell'articolo 80, comma 1, del Testo Unico delle Leggi in materia bancaria e creditizia – TUB e dell'art. 2 comma 1, lettera a), a liquidazione coatta amministrativa con decreto legge 99 del 25 giugno 2017 convertito con modificazioni dalla L. 31 luglio 2017, n. 121 (in G.U. 08/08/2017, n. 184).

“Premessa” indica ciascuna delle premesse del presente Accordo.

“Principi Contabili” indica i principi contabili previsti per legge, come interpretati ed integrati dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili e dall'Organismo Italiano di contabilità (O.I.C.) e/o quelli fissati dallo I.A.S.B. (*International Accounting Standards Board*), applicati su base costante per la predisposizione dei bilanci delle Società.

“Procedura” indica la procedura a cui è stata sottoposta PopVi di cui alla premessa O (i)

“Procedura Concorsuale” indica (i) una qualsiasi procedura concorsuale prevista dalla legge italiana (ivi inclusi il fallimento, il concordato preventivo, la liquidazione coatta amministrativa, l'amministrazione straordinaria delle grandi imprese in crisi e, convenzionalmente, ancorché di natura non concorsuale; (ii) gli accordi *ex artt. 182 bis* (con esclusione dell'Accordo Finanziario) e *182 septies* della Legge Fallimentare ed i piani di risanamento attestati *ex art. 67*, terzo comma, lett. d), Legge Fallimentare e (iii) una qualsiasi procedura prevista da normative estere e aventi finalità e/o effetti analoghi alle procedure concorsuali previste dalla legge italiana.

“Professionista” indica il dott. Angelo Anedda, iscritto all'Albo presso l'Ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili di Parma al n. 125/A, e Revisore Legale dei Conti, iscritto al Registro dei Revisori Legali al n. 1476 (D.M. 12 aprile 1995 in G.U. 31Bis del 21 aprile 1995).

“Professionista 2012” indica il dott. Fabio Russo che ha rilasciato l'Asseverazione 2012.

“Proventi Netti Concessione Decennale Parcheggio” indica il ricavato netto derivante dalla Concessione Decennale Parcheggio che, sulla base di quanto previsto a Piano, sarà pari ad Euro 1.200.000,00

“Proventi Netti Parcheggio” indica il ricavato netto derivante dalla gestione diretta del Parcheggio da parte della Società, al netto dei costi e delle imposte dirette ed indirette.

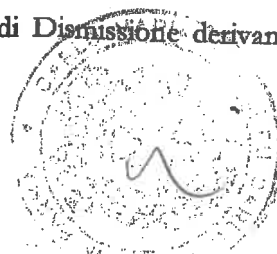
“Proventi Lordi” indica l'incasso lordo derivante dalle Dismissioni Immobiliari.

“Proventi Netti di Dismissione” indica i proventi realizzati annualmente dalla Società attraverso le Dismissioni Immobiliari, al netto di (i) i costi e le spese riferibili direttamente alla Dismissione Immobiliare (ossia i costi notarili, le spese di intermediazione che non potranno essere superiori al 2 % onnicomprensive e dovranno essere documentati); (ii) le imposte indirette che la Società siano tenuta a versare in ragione della Dismissione Immobiliare (ivi inclusa l'I.V.A.); (iii) le imposte eventualmente dovute a seguito di plusvalenze fiscali realizzare sulle singole dismissioni.

“Proventi Netti di Dismissione Stralcio 2” indica i Proventi Netti di Dismissione derivante dalla Dismissione dello Stralcio 2.

“Proventi Netti di Dismissione Stralcio 3” indica i Proventi Netti di Dismissione derivante dalla Dismissione dello Stralcio 3.

“Proventi Netti di Dismissione Area Spip” indica i Proventi Netti di Dismissione derivanti dalla Dismissione dell'Area Spip.



Handwritten signature and the number 21.

“Proventi Netti di Dismissione Area Via Reggio” indica i Proventi Netti di Dismissione dalla Dismissione dell’Area Via Reggio.

“Proventi Netti di Dismissione Esposizione Esigibile” indica i Proventi Netti di Dismissione da destinarsi al rimborso dell’Esposizione Esigibile, comprendenti i Proventi Netti di Dismissione Stralcio 2, Proventi Netti di Dismissione Stralcio 3, parte dei Proventi Netti di Dismissione Area SPIP e parte dei Proventi Netti di Dismissione Area Via Reggio.

“Proventi Netti di Dismissione Esposizione Nuova Finanza” indica i Proventi Netti di Dismissione da destinarsi al rimborso dell’Esposizione Nuova Finanza.

“Proventi Ulteriori” indica l’eventuale ammontare dei Proventi Netti di Dismissione e di Altri Proventi Netti ulteriori rispetto a quelli previsti a Piano e che residueranno alla Data di Cessazione dopo il pagamento dei Creditori Non Aderenti, dell’Esposizione Esigibile, del rimborso della Nuova Finanza, dell’Esposizione Erario, dei Costi di Gestione, dell’Esposizione Comune, tali da generare cassa ulteriore rispetto a quella prevista dal Piano e comunicati alla Data di Cessazione alla SGA dalla Società con dichiarazione firmata dall’Amministratore Unico.

“PRU” indica il programma di riqualificazione promosso dal Comune riguardante la Stazione FS – EX Boschi di cui alla Premessa A che precede.

“Rendiconto Dismissioni” indica il rendiconto che la Società dovrà fornire alla SGA in merito all’attuazione del Piano di Dismissione secondo quanto previsto al Paragrafo 10.23.1(ii)(b).

“Rinuncia STT” indica la rinuncia di STT all’Esposizione STT verso la Società pari ad Euro 1.299.700,44.

“Rimborso Anticipato Obbligatorio” ha il significato di cui al Paragrafo 6.3 (“Rimborso Anticipato Obbligatorio”).

“SGA” ha il significato di cui in epigrafe.

“Sindaco” indica il professionista di gradimento di SGA che (i) dovrà essere nominato all’interno del collegio sindacale di Area Stazione ai sensi di e per gli effetti di quanto previsto dal Paragrafo 10.3.2 e (ii) dovrà avere i requisiti di onorabilità, indipendenza e professionalità di cui all’art. 148 TUF.

“Società” ha il significato di cui in epigrafe.

“Stralcio 1” indica l’area del PRU interamente realizzata, anche in base a quanto previsto dal Piano 2012.

“Stralcio 2” indica l’area di proprietà della Società, rientrante nel PRU, meglio identificata all’interno del Perizia, oggetto delle Opere di Urbanizzazione e del Piano di Dismissione.

“Stralcio 3” indica l’area di proprietà della Società, rientrante nel PRU, meglio identificata all’interno del Perizia, oggetto delle Opere di Urbanizzazione e del Piano di Dismissione.

“STT” indica STT Holding S.p.A. che detiene l’intero capitale sociale della Società.

“Valore di Dismissione” indica i valori di dismissione degli Immobili corrispondenti ai valori di Perizia Punto, come indicati nell’Allegato “H” (Piano di Dismissione).

“Vincoli” indica:



- (a) in relazione a beni immobili, ogni ipoteca, usufrutto, diritto di superficie, pignoramento o altri diritti di soggetti diversi dal proprietario, che diano luogo o possano dare luogo a trascrizioni o iscrizioni a favore di terzi;
- (b) in relazione a partecipazioni sociali, ogni diritto di pegno, diritto di prelazione (salvo quelli statutari esistenti), diritto di opzione, nonché ogni restrizione e/o limitazione inerente la circolazione e/o il trasferimento delle partecipazioni;
- (c) in relazione a somme di denaro o investimenti in strumenti finanziari (così come descritti nell'art. 1, comma 2, del d.lgs. 24 febbraio 1998, n. 58), ogni diritto di pegno (anche nella forma di pegno irregolare ai sensi dell'art. 1851 codice civile e nelle forme di cui al d.lgs. 21 maggio 2004, n. 170), deposito vincolato o garanzia anche rotativa a garanzia di crediti; in relazione ad altri beni mobili, ogni diritto di pegno o privilegio a garanzia di crediti di natura finanziaria o di obbligazioni a contenuto patrimoniale;
- (d) in relazione ai brevetti, ai marchi e agli altri diritti di proprietà industriale, ogni garanzia costituita sugli stessi.

“Vincoli Ammessi” indica:

- (a) ogni Vincolo costituito o risultante o previsto dal Contratto Originario e dal presente Accordo;
- (b) ogni Vincolo derivante automaticamente da disposizioni di legge, ad esclusione dei Vincoli derivanti da qualsiasi violazione di disposizioni di legge e/o regolamentari e/o contrattuali da parte delle Società; e
- (c) i Vincoli costituiti in sostituzione dei Vincoli Ammessi a condizione che: (i) l'ammontare delle obbligazioni garantite da tali nuovi Vincoli non sia superiore a quello garantito dai Vincoli Ammessi oggetto di sostituzione e (ii) tali nuovi Vincoli non abbiano una durata maggiore dei Vincoli Ammessi oggetto di sostituzione.

## ARTICOLO 2 – IMPEGNI DI ORDINE GENERALE

### 2.1. ACCORDO

Le Parti danno atto che l'Accordo ha ad oggetto pattuizioni funzionali agli obiettivi del Piano individuati nel superamento dello stato di crisi, nel risanamento dell'esposizione debitoria, nel riequilibrio della situazione economico, patrimoniale e finanziaria della Società, affinché quest'ultima possa valorizzare al meglio gli *asset* esistenti. Di conseguenza le Parti si danno reciprocamente atto che l'Accordo e le pattuizioni in esso contenute sono state concordate in funzione delle previsioni del Piano e in coerenza con esso.

### 2.2. OBBLIGAZIONI PARZIARIE ED ESCLUSIONE DELLA NOVAZIONE

Ferma restando la mancanza di effetto novativo dell'Accordo e fatto salvo quanto previsto in relazione alla risoluzione, al recesso ed alla decadenza del beneficio del termine dall'Accordo, gli impegni qui vi assunti da SGA: (i) prevalgono, per quanto incompatibili, sui termini e sulle condizioni dei Contratti Originari; (ii) non importano novazione di alcuna delle obbligazioni contenute nei Contratti Originari.

### 2.3. OBBLIGHI DELLA SOCIETÀ IN RELAZIONE AL PIANO DI RISTRUTTURAZIONE

#### 2.3.1 La Società si impegna nei confronti di SGA a:

- (i) operare per il perseguimento degli obiettivi indicati nel Piano, in conformità alle previsioni di esso, secondo quanto oggetto di analisi da parte del Professionista nell'Asseverazione;
- (ii) osservare puntualmente gli impegni di cui al Piano di Ristrutturazione;



Handwritten signature and the number 77.

- (iii) rispettare i Contratti Originari, per quanto non derogati dall'Accordo;
- (iv) osservare puntualmente la Documentazione Finanziaria;
- (v) conferire all'Amministratore Unico l'incarico di cui al Paragrafo 10.3.1;
- (vi) nominare il Sindaco di gradimento di SGA secondo quanto previsto dal Paragrafo 10.3.2.

2.3.2 Con la sottoscrizione dell'Accordo, la Società dà atto che:

- (vii) alla Data di Stipula, l'Esposizione Complessiva di cui è debitrice verso SGA è pari a quella di cui all'Allegato "E" (*Esposizione Complessiva*), oltre agli Interessi 2016, agli Interessi 2017 e agli interessi eventualmente maturati successivamente al 31.12.2017 sino alla Data di Stipula;
- (viii) il rimborso dell'Esposizione Complessiva non è postergato ad altra obbligazione e fatte salve quelle assistite da garanzie reali indicate nel Piano e/o privilegi di legge;
- (ix) che non vi è e non vi sarà alcuna contestazione in merito alla certezza ed esigibilità degli importi dovuti in dipendenza dell'Esposizione Complessiva, degli Interessi 2016 e degli Interessi 2017 e a quelli successivi sino alla Data di Stipula rinunciando sin d'ora espressamente a qualsiasi ipotizzabile contestazione al riguardo e manlevando SGA da ogni eventuale responsabilità per eventuali errori materiali nelle indicazioni delle sue esposizioni creditorie.

## 2.4. IMPEGNI DI SGA

2.4.1. SGA assume nei confronti della Società tutti gli obblighi di cui all'Accordo alle condizioni e nei termini quivi contemplati.

2.4.2. Fermo quanto previsto dall'Articolo 12 (*Eventi Rilevanti*), SGA si impegna per tutta la durata del Piano fino alla Data di Cessazione, con riferimento all'Esposizione Esigibile, in assenza di un Evento Rilevante, (i) a non esigere il pagamento dei propri crediti e, conseguentemente, a non azionare i diritti (incluse azioni cautelari e/o esecutive) per ottenere il rimborso dei crediti, (ii) a non dichiarare e/o richiedere nei confronti della Società la risoluzione e/o il recesso e/o la decadenza dal beneficio del termine in relazione ai propri crediti e (iii) a non escutere le eventuali garanzie relative ai propri crediti, senza che questo pregiudichi la validità e/o l'efficacia delle eventuali garanzie rilasciate a favore di SGA.

2.4.3. Fermo quanto previsto dal Paragrafo 3.1 (*Esposizione Rinunciata*), con l'integrale dismissione degli Immobili ad un valore almeno pari al Valore di Dismissione, le obbligazioni della Società nei confronti di SGA si intenderanno tutte adempiute, restando inteso che:

(i) SGA alla data del 31.12.2021 avrà la facoltà, ma non l'obbligo, di concedere una proroga non superiore a due anni al fine di consentire la massima valorizzazione degli Immobili;

(ii) ove alla data del 31.12.2021 (o a quella eventualmente prorogata) i proventi delle vendite degli Immobili siano stati inferiori al Valore di Dismissione, ma contenuti entro il Limite, SGA rinuncerà alla Data di Cessazione alla differenza rimasta insoddisfatta sull'Esposizione Esigibile, fermo quanto previsto al Paragrafo 3.3.2 (b).

## 2.5. RISOLUZIONE CONSENSUALE ADR 2012

Le Parti dichiarano che dalla Data di Stipula l'Adr 2012 deve intendersi formalmente e consensualmente risolto essendo ogni rapporto tra le stesse esistente disciplinato dal presente Accordo e dai Contratti Originari ove non derogati dall'Accordo.

### ARTICOLO 3 – ESPOSIZIONE RISCADENZATA

#### 3.1. ESPOSIZIONE RINUNCIATA

Fermo quanto previsto dal Paragrafo 6.4 (*Ordine di Priorità dei Pagamenti*) ed al Paragrafo 6.11 (*Proventi Ulteriori*), SGA dichiara di rinunciare ad una quota dell'Esposizione Cassa pari all'importo di Euro 19.164.655,00 (l' "Esposizione Rinunciata"). La rinuncia diverrà inefficace e si intenderà come mai concessa in caso di risoluzione e/o recesso e/o decadenza del beneficio del termine ai sensi del Paragrafo 12.2 (*Rimedi in caso di Evento Rilevante*) dell'Accordo o in caso di intervenuta Procedura Concorsuale promossa da terzi e/o dalla Società. In tal caso SGA potrà far interamente valere i propri diritti sull'intera Esposizione Complessiva e sulle garanzie ad essa correlate.

#### 3.2. OGGETTO DEL CONSOLIDO E DEL RISCADENZAMENTO

SGA acconsente a consolidare e a riscadenzare l'Esposizione Esigibile per gli ammontari indicati nell'Allegato "3.2" (*Esposizione Esigibile*), secondo le condizioni economiche e le modalità di rimborso di seguito indicate, obbligandosi a quanto ivi stabilito, con carattere di prevalenza sulle disposizioni contenute nei Contratti Originari, ferma l'esclusione di qualsiasi effetto novativo dell'Accordo Finanziario sui Contratti Originari.

#### 3.3. MODALITÀ DI RIMBORSO E CONDIZIONI ECONOMICHE

##### 3.3.1. Rimborso

3.3.1.1 La Società si impegna a rimborsare l'Esposizione Esigibile nei termini e secondo le tempistiche di cui all'Allegato "3.3.1" (*Piano di Rimborso dell'Esposizione Esigibile*) e comunque entro e non oltre il 31 dicembre 2021 (salvo eventuale proroga che potrà essere concessa da SGA, non superiore a due anni di cui al Paragrafo 2.4.3. (i) ), fermo l'obbligo di canalizzare o far canalizzare direttamente i Proventi Netti di Dismissione Esposizione Esigibile, di volta in volta depositati sul Conto SGA, in conformità all'Ordine di Priorità dei Pagamenti di cui al Paragrafo 6.4 (*Ordine di Priorità dei Pagamenti*).

3.3.1.2 Con la sottoscrizione dell'Accordo, la Società autorizza sin d'ora SGA a compensare il debito derivante dall'Esposizione Esigibile versando i Proventi Netti di Dismissione Esposizione Esigibile sul Conto SGA, fermo restando che gli Altri Proventi Netti che verranno versati sul Conto Vincolato saranno nella disponibilità della Società a condizione che:

(i) il loro utilizzo sia rendicontato dalla Società a SGA ai sensi di quanto previsto dal Paragrafo 10.23 (ii) (*"Oneri informativi e documentali"*);

(ii) essi siano destinati alla puntuale esecuzione del Piano di Ristrutturazione per (a) la quota di Opere di Urbanizzazione non coperta dal Contributo Comune e (b) i Costi di Gestione, così come disciplinato dal Paragrafo 6.4.1.1.

##### 3.3.2. Limite



Handwritten signature and initials.

Fermo l'obbligo della Società a procedere alla Dismissione Immobili ad un prezzo non inferiore al Valore di Dismissione e ferma restando la rinuncia di SGA all'Esposizione Rinunciata di cui al Paragrafo 3.1 che precede (*Esposizione Rinunciata*):

- (a) ove le Dismissioni Immobili avvengano ad un prezzo inferiore al Valore di Dismissione, ma entro il Limite, la Società potrà procedere direttamente alle Dismissioni Immobili, in applicazione di quanto previsto dal Paragrafo 5.3.2 che segue. In tal caso, ove le Dismissioni Immobili successive fossero effettuate a valori eccedenti al Valore di Dismissione, la differenza dovrà essere imputata al rimborso dell'Esposizione Esigibile non soddisfatta integralmente dalle precedenti Dismissioni Immobili avvenute ad un prezzo inferiore al Valore di Dismissione ma entro il Limite, fino ad assorbimento di tale eccedenza, fermo restando quanto previsto dal Paragrafo 6.4.2. Resta inteso comunque che alla Data di Cessazione SGA si obbliga a rinunciare alla quota di Esposizione Esigibile rimasta insoddisfatta purché ricompresa nel Limite (l' "Esposizione Eventualmente Rinunciata");
- (b) ove la Dismissione avvenga ad un prezzo inferiore al Valore di Dismissione, ma oltre il Limite, la Società potrà procedere alla Dismissione Immobili solo dopo espressa autorizzazione scritta di SGA, sulla base di quanto previsto dal Paragrafo 5.3.2 che segue. Resta inteso che, in caso di assenso alla Dismissione Immobili a quei valori (inferiore al Valore di Dismissione, ma oltre il Limite), SGA, dopo aver incassato i relativi Proventi Netti di Dismissione, rinuncerà alla corrispondente quota di Esposizione Esigibile rimasta insoddisfatta (l' "Esposizione Immediatamente Rinunciata"), fermo restando quanto previsto dal Paragrafo 6.4.2.

### 3.3.3. Interessi

Le Parti espressamente convengono che sull'Esposizione Esigibile – comprensiva degli interessi maturati al 31 dicembre 2015 – a decorrere dal 1° gennaio 2016 non matureranno interessi e commissioni, fatto salvo quanto previsto dal Paragrafo 6.8 (*Interessi di Mora*), restando inteso che, con la sottoscrizione dell'Accordo, SGA rinuncia, ove addebitati, (i) agli Interessi 2016, (ii) agli Interessi 2017. La rinuncia di cui al presente Paragrafo relativa agli Interessi 2016 e agli Interessi 2017 diverrà inefficace e si intenderà come mai concessa in caso di risoluzione e/o recesso e/o decadenza del beneficio del termine ai sensi del Paragrafo 12.2 (*Rimedi in caso di Evento Rilevante*) dell'Accordo eventualmente intervenuta prima della Data di Cessazione o in caso di intervenuta Procedura Concorsuale promossa su istanza di terzi e/o della Società. In tal caso SGA potrà far interamente valere i propri diritti, oltre che sull'intera Esposizione Complessiva e sulle garanzie ad essa correlate, anche sugli Interessi 2016 e sugli Interessi 2017 e a quelli successivi maturati sino alla Data di Stipula.

## ARTICOLO 4 – NUOVA FINANZA

4.

### 4.1. AMMONTARE E SCOPO DELLA NUOVA FINANZA

- 4.1.1. Al fine di consentire l'esecuzione del Piano e la sua compiuta realizzazione è prevista dal Piano la concessione della Nuova Finanza sino alla concorrenza massima Euro 1.200.000,00 (un milione duecentomila /00) da parte di STT, la quale pertanto (i) ha già erogato, l'importo di Euro 250.000,00 (Euro duecentocinquantamila/00) prededucibile nel limite dell'80 % (ottanta per cento) ai sensi degli artt. 111 e 182 *quater*, secondo e terzo comma, Legge Fallimentare, in quanto funzionale al Piano e (ii) si è impegnata a concedere, nei venti giorni lavorativi successivi al Decreto di Omologa, l'ulteriore importo di Euro 950.000,00 (Euro

novemilacinquecento/00), necessario per l'esecuzione del Piano e prededucibile nel limite dell'80 % (ottanta per cento) ai sensi degli artt. 111 e 182 *quater*, primo e terzo comma, Legge Fallimentare, così come meglio dettagliato e confermato da SIT in forza della delibera del Comune di Parma e dell' **Allegato "4.1.1."** (*Impegno SIT Nuova Finanza*)

4.1.2. La Nuova Finanza è stata e sarà concessa con lo scopo, *inter alia*, di soddisfare integralmente i Creditori Non Aderenti e far fronte ai Costi di Gestione, secondo quanto previsto dal Piano.

#### 4.2. RIMBORSO DELLA NUOVA FINANZA

La Società si impegna a rimborsare la Nuova Finanza in conformità a quanto previsto dal Piano.

### ARTICOLO 5. - PIANO DI DISMISSIONE


4.

5.

#### 5.1. ESECUZIONE DEL PIANO DI DISMISSIONI

Al fine di dare esecuzione al Piano di Ristrutturazione, la Società si impegna, a decorrere dalla Data di Efficacia ad effettuare la Dismissione Immobili di cui all'**Allegato "H"** (*Piano di Dismissione*) nei termini ed alle condizioni che seguono, destinando a SGA i Proventi Netti di Dismissione Esposizione Esigibile secondo l'Ordine di Priorità dei Pagamenti di cui al Paragrafo 6.4 (*Ordine di Priorità dei Pagamenti*).

#### 5.2. PROVENTI NETTI DI DISMISSIONE IMMOBILI

5.2.1. La Società si obbliga entro la Data di Efficacia ad aprire un conto corrente presso ISP  intestato sul quale dovranno essere fatti confluire gli Altri Proventi Netti e i Proventi Ulteriori (il "Conto Vincolato").

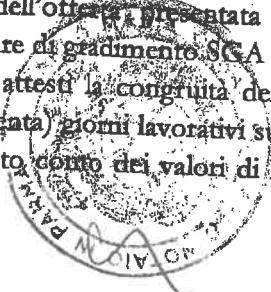
5.2.2. Ove alla Data di Cessazione l'Esposizione Esigibile, la Nuova Finanza, l'Esposizione ~~Esigibile~~ le Opere di Urbanizzazione e i Costi di Gestione, l'Esposizione Rinunciata, l'Esposizione Eventualmente Rinunciata, l'Esposizione Immediatamente Rinunciata, gli Interessi 2016, gli Interessi 2017 e gli interessi di mora eventualmente maturati ai sensi del Paragrafo 3.3.3. (*Interessi*) siano stati integralmente soddisfatti, le eventuali giacenze residue saranno rimesse nella disponibilità della Società per la prosecuzione dell'attività di impresa, fermo in ogni caso quanto previsto dal Paragrafo 6.11 (*Proventi Ulteriori*).

#### 5.3. RISPETTO DEL PIANO DI DISMISSIONE

5.3.1. La Società si obbliga a procedere alla Dismissione Immobili secondo la tempistica prevista nel Piano di Dismissioni e ad un prezzo non inferiore al Valore di Dismissione.

5.3.2. Qualora sia ricevuta un'offerta per l'acquisto di uno o più Immobili con una riduzione di prezzo rispetto al Valore di Dismissione, ma

(a) entro il Limite, la Società dovrà inviare a SGA una comunicazione indicante i dettagli dell'offerta presentata, restando inteso che potrà procedere alla vendita, senza la necessità di un preventivo consenso da parte di SGA;

(b) oltre il Limite, la Società dovrà inviare a SGA nei tre giorni successivi al ricevimento dell'offerta (i) una comunicazione indicante i dettagli dell'offerta presentata (ii) una dichiarazione del Mandatario o di altro operatore immobiliare di gradimento SGA nei dieci giorni lavorativi successivi al ricevimento dell'offerta, che attesti la congruità del prezzo offerto rispetto al valore di mercato a quella data. Nei 30 (trenta) giorni lavorativi successivi al ricevimento della dichiarazione di cui *sub* (ii), SGA, tenuto conto dei valori di mercato 

all'epoca esistenti e quindi delle prospettive di rimborso dell'Esposizione Esigibile e della Nuova Finanza, potrà autorizzare la Società ad accettare l'offerta. Resta inteso che, qualora entro 30 (trenta) giorni lavorativi dalla dichiarazione di cui *sub (ii)* non pervenga l'autorizzazione alla vendita oltre il Limite, la vendita non si intenderà autorizzata e non potrà essere effettuata.

#### 5.4. MANDATO A VENDERE

- 5.4.1. Al fine di realizzare il Piano di Dismissione, la Società si impegna entro 60 (sessanta) giorni lavorativi successivi al Decreto di Omologa ad attivare una procedura ad evidenza pubblica per la selezione del Mandatario, conferendogli il mandato a vendere gli Immobili alle migliori condizioni di mercato a fronte di un corrispettivo non superiore al 2% calcolato sul valore realizzato di dismissione, secondo un testo contrattuale sostanzialmente conforme alla bozza di cui all'Allegato "5.4.1" (*Bozza Mandato a Vendere*) (il "Mandato a Vendere").
- 5.4.2. Il Mandato a Vendere prevedrà che la Dismissione Immobili avvenga a prezzi quanto meno pari al Valore di Dismissione, restando inteso che il Mandato a Vendere non precluderà alla Società di procedere direttamente alle vendite ed in tal caso nessun compenso sarà dovuto al Mandatario in caso di vendite realizzate direttamente dalla Società.
- 5.4.3. Ove dal Rendiconto Dismissioni emerga che nei 6 (sei) mesi precedenti nessuna offerta è stata presentata e nessuna trattativa è stata avviata per la vendita degli Immobili, la Società avrà facoltà, dietro consenso espresso di SGA, di revocare il Mandato concedendo al Mandatario un preavviso non inferiore a 30 (trenta) giorni. In tale caso, così come in ogni altra ipotesi di cessazione del Mandato a Vendere, la Società si obbliga a nominare un nuovo mandatario entro 10 (dieci) giorni lavorativi dalla cessazione del precedente mandato mediante la stipula di un contratto di mandato sostanzialmente conforme alla bozza di cui all'Allegato "5.4.1" (*Bozza Mandato a Vendere*), ricorrendo, ove necessario, ad una nuova gara, ovvero, conferendo un nuovo mandato a trattativa privata, restando inteso che al nuovo mandatario si applicherà la disciplina prevista dal presente Paragrafo 5.4.

### ARTICOLO 6 - PAGAMENTI E RIMBORSI

5.

6.

#### 6.1. DISPOSIZIONI GENERALI IN MATERIA DI RIMBORSI E PAGAMENTI

In occasione di ogni pagamento effettuato dalla Società previsto dall'Accordo e in esecuzione del Piano di Ristrutturazione, la Società dovrà:

- (a) rispettare l'ordine delle cause legittime di prelazione;
- (b) salvo quando espressamente consentito dal presente Accordo Finanziario, non imputare a capitale alcun pagamento ove, relativamente allo stesso credito, siano inadempite obbligazioni di pagamento di interessi ed accessori;
- (c) imputare i pagamenti prima a rimborso di spese ed interessi poi a capitale;
- (d) effettuare tutti i pagamenti in Euro;
- (e) eseguire i pagamenti senza riserve o clausole di rivalsa che ne limitino la natura definitivamente solutoria in favore di SGA.

#### 6.2. FACOLTÀ DI RIMBORSO ANTICIPATO

È facoltà della Società, ma non obbligo, rimborsare anticipatamente qualunque importo dovuto ai sensi dell'Accordo nel rispetto dell'ordine di priorità disciplinato al successivo Paragrafo 6.4 (*Ordine di priorità dei pagamenti*) e nel rispetto delle norme di cui al precedente Paragrafo 6.1 (*Disposizioni generali in materia di rimborsi e pagamenti*). In tal caso la Società trasmetterà a SGA un aggiornamento dei piani di rimborso delle esposizioni che, in virtù di pagamenti fatti ai sensi del presente Paragrafo, dovessero essere anticipatamente ridotte.

### 6.3. RIMBORSO ANTICIPATO OBBLIGATORIO

Nel caso in cui in qualsiasi momento si verifichi un Cambio di Controllo, sorgerà, in capo alla Società, l'obbligo di rimborso integrale della propria esposizione esistente a quel momento nei confronti di SGA per i titoli derivanti dalla Documentazione Finanziaria, fatto salvo diverso ed ulteriore accordo con SGA.

### 6.4. ORDINE DI PRIORITÀ DEI PAGAMENTI

6.

6.1.

6.2.

6.3.

6.4.

6.4.1. In occasione di qualsiasi pagamento effettuato a SGA ai sensi dell'Accordo, la Società si impegna a fare sì che (i) i Proventi Netti di Dismissione Esposizione Esigibile siano destinati al rimborso dell'Esposizione Esigibile e (ii) gli Altri Proventi Netti siano destinati alle Opere di Urbanizzazione non sostenute interamente dal Contributo Comune ed ai Costi di Gestione, con imputazione prima per interessi e spese, poi per capitale, nel rispetto del Piano, delle cause legittime di prelazione e di quanto previsto dagli articoli 1193 e 1194 del Codice Civile ("Ordine di Priorità dei Pagamenti").

In particolare:

6.4.1.1. con riferimento agli Altri Proventi Netti, sarà rispettato il seguente ordine di priorità:

(a) in primo luogo alla quota di Opere di Urbanizzazione non sostenuta interamente dal Contributo Comune e che ammonta ad Euro 573.277,00;

(b) in secondo luogo ai Costi di Gestione;

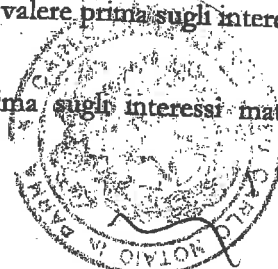
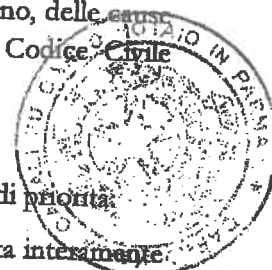
6.4.1.2. con riferimento ai Proventi Netti di Dismissione Esposizione Esigibile sarà rispettato il seguente ordine di priorità: rimborso dell'Esposizione Esigibile a valere prima sugli interessi maturati al 31 dicembre 2015 e poi sul capitale.

6.4.2. Fermo quanto previsto dal Paragrafo 6.1 (*Disposizioni generali in materia di rimborsi e pagamenti*), nel caso di Proventi Ulteriori, questi dovranno essere corrisposti nel seguente ordine di priorità:

(a) in primo luogo all'Esposizione Esigibile eventualmente rimasta insoddisfatta a valere prima sugli interessi maturati al 31 dicembre 2015 e poi sul capitale;

(b) in secondo luogo proporzionalmente al rimborso dell'Esposizione Eventualmente Rinunciata e dell'Esposizione Immediatamente Rinunciata a valere prima sugli interessi maturati al 31 dicembre 2015 e poi sul capitale;

(c) in terzo luogo all'Esposizione Rinunciata a valere prima sugli interessi maturati al 31



Handwritten signature and the number 17.

dicembre 2015 e poi sul capitale;

(d) in quarto luogo agli Interessi Eventualmente Rinunciati, a valere prima sugli Interessi 2017 e successivamente sugli Interessi 2016.

#### 6.5. PAGAMENTI DI TERZI

SGA si riserva di rifiutare pagamenti da terzi in nome e/o per conto della Società comunque relativi all'Accordo Finanziario, qualora da tali pagamenti possano derivare diritti di surroga a favore di chi intendesse disporli, salvo che tali terzi dichiarino espressamente e per iscritto di subordinare irrevocabilmente le loro ragioni creditizie a quelle di SGA.

#### 6.6. DIVIETO DI PAGAMENTI PREFERENZIALI

In nessun caso i pagamenti relativi all'Accordo Finanziario in favore di SGA potranno avere luogo da parte della Società in costanza e pregiudizio di altri debiti scaduti puziori o in pari grado rispetto ai crediti di SGA di cui debba essere effettuato o si voglia effettuare il pagamento, o comunque ove tale pagamento costituisca violazione del principio di parità di trattamento dei creditori della Società, con l'intesa che tutti i pagamenti in favore di SGA dovranno essere disposti dalla Società nell'osservanza del principio di parità di trattamento.

#### 6.7. DIVIETO DI OPPORRE ECCEZIONI

L'obbligo della Società di pagare alle date stabilite le somme dovute a titolo di rimborso del capitale, interessi o a qualsiasi altro titolo e, più in generale, l'adempimento di qualsiasi obbligo di cui all'Accordo Finanziario, non potranno essere sospesi o ritardati neanche in caso di contestazione, sollevata dalla Società e/o dai soci e/o da terzi anche se giudiziale. Ogni eccezione, ivi compresa quella di compensazione, potrà essere fatta valere solo successivamente al pagamento.

#### 6.8. INTERESSI DI MORA

5

6

6.8

6.8.1 Fermi restando i limiti previsti dall'articolo 1224 codice civile, e dalla Delibera CICR 9 febbraio 2000 e quella del 3 agosto 2016 nel caso di ritardo nel pagamento di qualsiasi importo dovuto dalla Società a SGA in relazione all'Esposizione Esigibile, secondo quanto previsto nel Paragrafo 4.3.1., la Società sarà tenuta alla corresponsione, in favore di SGA, a decorrere dal sesto giorno lavorativo successivo alla scadenza di ciascun pagamento rimasto insoluto, di interessi di mora ad un tasso pari a Euribor oltre 200 *basis points* (2%), dalla data della scadenza del pagamento sino alla data di effettivo pagamento.

6.8.2 L'obbligo di pagamento degli interessi di mora decorre di diritto, senza necessità di costituzione in mora, per il solo fatto dell'intervenuta scadenza del termine senza che la corrispondente obbligazione di pagamento sia stata onorata, sino alla data dell'effettivo pagamento e senza alcuna capitalizzazione periodica.

6.8.3 Il pagamento degli interessi di mora non preclude l'esercizio delle facoltà di decadenza dal beneficio del termine, risoluzione e recesso previste dall'Accordo Finanziario.

6.8.4 Resta inteso che qualsiasi capitalizzazione di interessi derivati dall'applicazione della presente disposizione potrà avvenire ai sensi e nei limiti dell'articolo 1224 codice civile e del T.U.B. come di volta in volta integrati e/o modificati e/o sostituiti.



## 6.9. USURA

Qualora qualunque tasso di interesse corrispettivo o di mora come determinato ai sensi dell'Accordo Finanziario integrasse una violazione di quanto disposto dalla legge 7 marzo 1996, n. 108 e successive modifiche, o di qualunque altra legge che disciplini la materia con carattere imperativo, il tasso di interesse in questione sarà automaticamente adeguato al limite massimo consentito dalla legge, con prevalenza rispetto a qualsivoglia diversa disposizione dell'Accordo Finanziario e dei Contratti Originari o comunicazione delle Banche, da intendersi priva di qualsivoglia efficacia.

## 6.10. DEBITI SCADUTI VERSO TERZI

Nel caso di Proventi Ulteriori e la Società fornisca a SGA una dichiarazione dell'Amministratore Unico che certifichi l'esistenza di Debiti Scaduti Verso Terzi (diversi da quelli verso i Soci e/o parti correlate e/o collegate alla Società) e che dichiari che tali debiti non possono essere altrimenti soddisfatti per temporanea illiquidità, i Proventi Ulteriori dovranno essere utilizzati nel seguente ordine di priorità:

- (a) per il pagamento dei debiti scaduti successivamente all'Accordo (e non sorti in pregiudizio dei creditori già esistenti) ed esigibili assistiti da privilegi di legge di cui sia stata fornita evidenza scritta a SGA;
- (b) per il pagamento proporzionale di tali debiti con il credito di SGA in essere a quella data secondo l'Ordine di Priorità dei Pagamenti, fermo restando comunque il rispetto di quanto previsto dall'Accordo con riferimento ai Proventi Netti di Dismissione Esposizione Esigibile, ai Proventi Netti di Dismissione Esposizione Nuova Finanza e gli Altri Proventi Netti.

## 6.11. PROVENTI ULTERIORI

Qualora alla Data di Cessazione residuino Proventi Ulteriori, tali somme saranno distribuite dalla Società secondo l'Ordine di Priorità dei Pagamenti di cui al Paragrafo 6.4.2.

## ARTICOLO 7 - GARANZIE

6.

7.

La Società conferma la validità e l'efficacia delle garanzie esistenti alla Data di Stipula e si impegna a sottoscrivere, su richiesta della SGA e secondo la modulistica interna di quest'ultima, ogni atto che si renderà necessario per confermare la validità e l'efficacia delle garanzie medesime sino alla Data di Cessazione, senza che ciò abbia carattere novativo.

## ARTICOLO 8 - OBBLIGAZIONI DELLA SOCIETA'

8.

### 8.1. PAGAMENTO DEI CREDITORI NON ADERENTI

Ai fini del rispetto dell'Accordo di Ristrutturazione e delle norme di legge ad esso applicabili, la Società si impegna a provvedere al pagamento dei Creditori Non Aderenti nei termini di legge, ovvero:

- (a) entro 120 giorni dal deposito del Decreto di Omologa;
- (b) entro 120 giorni dalla scadenza, in caso di crediti non ancora scaduti alla Data di Omologa.

### 8.2. PROVENTI NETTI



Handwritten signature and the number 11.

Ai fini del rispetto dell'Accordo, la Società si obbliga a canalizzare e/o far confluire direttamente al momento della Dismissione (i) sul Conto SGA i Proventi Netti di Dismissione Esposizione Esigibile e (ii) sul Conto Vincolato gli Altri Proventi Netti affinché siano compiuti i pagamenti nel rispetto dell'Ordine di Priorità dei Pagamenti.

### 8.3. RINUNCIA STT E DELIBERA COMUNE DI PARMA

Ai sensi di quanto previsto dal Piano di Ristrutturazione, la Società dichiara e SGA prende atto di aver essa negoziato e/o ottenuto:

- (a) la rinuncia di STT all'Esposizione STT nei confronti della Società, come da dichiarazione di cui all'Allegato "8.3(a)" ("Dichiarazione STT rinuncia");
- (b) con il Comune il riscadenamento dell'Esposizione Comune, con rimborso a fine Piano, e comunque solo dopo il 31 dicembre 2021, come da delibera del Comune di Parma di cui all'Allegato "8.3 (b)" ("Delibera Comune di Parma") (la "Delibera Comune di Parma").

## ARTICOLO 9 - DICHIARAZIONI E GARANZIE

7

8

9

### 9.1 DICHIARAZIONI E GARANZIE

La Società rende a SGA le dichiarazioni e garanzie di cui al presente Articolo e dà atto che SGA sottoscrive l'Accordo Finanziario facendo affidamento sul fatto che tali dichiarazioni e garanzie siano vere, corrette, complete, non fuorvianti ed accurate in ogni aspetto rilevante alla Data di Stipula (salvo quelle per le quali sia espressamente prevista una diversa data di riferimento); dette dichiarazioni e garanzie si intenderanno ripetute e confermate con efficacia ultrattiva, secondo quanto previsto al Paragrafo 9.18 (*Effettività delle dichiarazioni e garanzie*).

### 9.2 STATUS

9.2.1 La Società è debitamente costituita e validamente esistente ai sensi del diritto italiano.

9.2.2 L'assetto partecipativo della Società alla Data di Stipula è rappresentato dalla tabella riportata all'Allegato "9.2.2" (*Assetto partecipativo*).

9.2.3 La Società ha la capacità di disporre dei propri beni e di svolgere la propria attività.

9.2.4 La Società è validamente in possesso di tutte le autorizzazioni funzionali all'esercizio della propria attività; tali autorizzazioni sono valide ed efficaci alla Data di Stipula ed alle date menzionate nel Paragrafo 9.18 (*Effettività delle dichiarazioni e garanzie*).

9.2.5 La Società, pur in stato di crisi, non è in stato di insolvenza, né è assoggettata ad alcuna Procedura Concorsuale, fatto salvo l'Adr 2012, o comunque ostativa della capacità di liberamente disporre dei propri diritti ed interessi, salvo quanto previsto dal Piano di Ristrutturazione e dall'Accordo Finanziario.

9.2.6 Non è stata adottata alcuna delibera per la dichiarazione di fallimento o ammissione a una Procedura Concorsuale della Società.

9.2.7 Lo statuto della Società e gli altri documenti societari, ivi incluse le delibere adottate da qualunque organo sociale, non contengono alcuna previsione che possa incidere negativamente

sulla validità ed efficacia dell'Accordo Finanziario e/o degli atti presupposti, correlati e conseguenti.

### 9.3 OBBLIGATORIETÀ, POTERI ED ASSENZA DI SITUAZIONI INCOMPATIBILI

9.3.1 La Società è dotata di ogni potere ed autorità necessari per stipulare l'Accordo Finanziario (comprensivo degli Allegati) e per adempiere le proprie conseguenti obbligazioni.

9.3.2 Gli organi sociali della Società, ognuno per quanto di rispettiva competenza, hanno validamente adottato, in conformità a quanto previsto dallo statuto sociale e dalla legislazione applicabile, tutte le delibere e gli altri provvedimenti necessari in relazione all'approvazione, conclusione ed esecuzione del Piano di Ristrutturazione e dell'Accordo Finanziario, nonché di ogni obbligo, impegno ed obbligazione ivi stabiliti.

9.3.3 La conclusione e l'esecuzione da parte della Società dell'Accordo Finanziario non violano:

(a) alcuna previsione di legge, regolamento o provvedimento ad essa applicabile, ivi inclusi eventuali provvedimenti giudiziari, amministrativi o arbitrari cui essi siano soggetti;

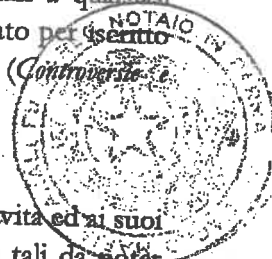
(b) alcun accordo vincolante con alcuna terza parte.

### 9.4 PROPRIETÀ E DISPONIBILITÀ DEI CESPITI

La Società ha la piena ed esclusiva proprietà di tutti i beni, mobili ed immobili indicati nel proprio libro cespiti, liberi da qualunque Vincolo, fatta eccezione per i Vincoli Ammessi.

### 9.5 CONTROVERSIE E PROCEDIMENTI

La Società conferma che nessun giudizio (nemmeno arbitrale o di natura monitoria o cautelare) o procedimento amministrativo (ivi inclusi quelli relativi ad imposte e contributi) dinanzi a qualsiasi autorità giudiziaria, ad arbitri, o ad altre autorità o istituzioni, è stato avviato o minacciato nei confronti della Società, fatto salvo per quanto indicato nell'Allegato "9.5" (Controversie e procedimenti).



### 9.6 OSSERVANZA DELLA LEGGE

La Società opera nel rispetto di tutte le leggi e i regolamenti applicabili ad essa, alla sua attività ed ai suoi beni, a qualsiasi titolo detenuti ed eventuali violazioni in cui essa sia incorsa non sono tali da poter causare un Effetto Pregiudizievole Significativo.

### 9.7 NORMATIVA LAVORISTICA E PREVIDENZIALE

La Società:

(a) ha rispettato tutte le disposizioni di legge in tema di lavoro subordinato, parasubordinato e/o relative a rapporti di agenzia, ha applicato i contratti collettivi e/o aziendali ad essa applicabili, ha appostato correttamente in bilancio le somme relative al trattamento di fine rapporto di lavoro,

(b) ha rispettato la normativa prevista in tema di disciplina contributiva e previdenziale, obbligatoria o facoltativa nonché in tema di tutela della salute, igiene e sicurezza negli ambienti di lavoro, e

(c) ha regolarmente effettuato tutti i versamenti dovuti in relazione alle assicurazioni sociali obbligatorie, ai contributi assistenziali e previdenziali ed alle ritenute di legge.

### 9.8 BILANCI DI ESERCIZIO



Handwritten signature and the number '17'.

I Bilanci di Esercizio e le situazioni patrimoniali utilizzate ai fini del Piano di Ristrutturazione forniscono un quadro veritiero, accurato e prudente della situazione patrimoniale e finanziaria della Società alla data in cui sono stati predisposti.

#### **9.9 CORRETTEZZA ED ACCURATEZZA DELLE INFORMAZIONI**

I dati e le informazioni fornite dalla Società al Professionista ed alla SGA ai fini del Piano di Ristrutturazione e della stipula dell'Accordo Finanziario, ivi incluso quanto oggetto delle Premesse, sono quelli rappresentati nella contabilità della Società.

#### **9.10 PARI PASSU**

Gli obblighi della Società derivanti dall'Accordo Finanziario non sono postergati ad altri obblighi per operazioni della stessa natura assunti dalla Società.

#### **9.11 ASSENZA DI DEBITI ULTERIORI**

Fermo quanto previsto e menzionato nell'Accordo Finanziario, non esistono alla Data di Stipula altri debiti scaduti della Società, come previsti dal Piano di Ristrutturazione che non siano rimborsabili con il Piano di Ristrutturazione o il cui rimborso non sia previsto dal Piano di Ristrutturazione.

#### **9.12 LIBRI SOCIALI E SCRITTURE CONTABILI**

Tutti i libri sociali e le scritture contabili della Società sono completi, corretti ed accurati in ogni aspetto rilevante e tutte le delibere ed azioni ivi riportate sono state condotte ed assunte nell'osservanza delle leggi e dei regolamenti applicabili, dello statuto e dell'atto costitutivo.

#### **9.13 ASSENZA DI EVENTI RILEVANTI O DI EFFETTI PREGIUDIZIEVOLI SIGNIFICATIVI**

Alla Data di Stipula non è in essere alcun Evento Rilevante o circostanze tali da causare un Effetto Pregiudizievole Significativo rispetto ai quali l'attuazione dell'Accordo Finanziario non determini automatico ed immediato rimedio.

#### **9.14 MUTAMENTI**

Successivamente all'Asseverazione del Piano di Ristrutturazione da parte del Professionista, non si è verificato alcun evento che modifichi sostanzialmente i dati aziendali posti a base del Piano di Ristrutturazione e della sua fattibilità, secondo quanto asseverato dal Professionista, ai fini del perseguimento del riequilibrio patrimoniale, economico e finanziario della Società.

#### **9.15 INESISTENZA DI GARANZIE VERSO TERZI**

La Società dichiara e garantisce di non avere rilasciato a terzi alcuna garanzia personale o reale fatta eccezione per i Vincoli Ammessi.

#### **9.16 INDEBITAMENTO FINANZIARIO**

Non esiste altro Indebitamento Finanziario della Società oltre l'Indebitamento Finanziario Consentito.

#### **9.17 FINANZIAMENTI DI TERZI, DEI SOCI ED INFRAGRUPPO**

Salvo ove diversamente previsto nel Piano di Ristrutturazione, le obbligazioni di rimborso eventualmente a carico della Società derivanti da finanziamenti concessi da terzi (diversi dalla Nuova Finanza), dal socio o da società e/o enti controllanti, controllati o collegati sono integralmente postergate all'integrale rimborso dell'Esposizione Complessiva e alla integrale esecuzione del Piano.

#### **9.18 EFFETTIVITÀ DELLE DICHIARAZIONI E GARANZIE**

Le dichiarazioni e garanzie di cui al presente Articolo si intenderanno ripetute dalla Società: (i) alla Data di Efficacia, (ii) alla data di ogni Dismissione Immobili e (iii) alla data di ogni rimborso come previsto dall'Accordo Finanziario.

## ARTICOLO 10 - IMPEGNI ULTERIORI DELLA SOCIETÀ E DEI SOCI

8.

9.

10.

### 10.1. STATUS

La Società si impegna a fare quanto necessario al fine di: (i) ottenere e/o mantenere pienamente valide ed efficaci tutte le autorizzazioni, approvazioni, concessioni, licenze, consensi ed esenzioni richieste dalla legge e dai regolamenti applicabili per lo svolgimento della propria attività e per l'esecuzione del Piano di Dismissione; (ii) ottenere e/o mantenere la validità, efficacia ed opponibilità ai terzi dei propri diritti inclusi, *inter alia*, i contratti, le concessioni, le privative, i consensi ed ogni altro diritto, che siano necessari per lo svolgimento della propria attività e per adempiere alle obbligazioni connesse.

### 10.2. MINIMUM SALE COVENANT

10

10.1

10.2

10.2.1 La Società si impegna a rispettare, per ciascun anno del piano, il *Minimum Sale Covenant* che sarà verificato dall'Amministratore Unico entro i 15 giorni successivi al 31 dicembre di ciascun anno solare, a decorrere dall'esercizio che si chiuderà al 31 dicembre 2018.

10.2.2 Il *Minimum Sale Covenant* si considererà rispettato nel caso in cui l'esecuzione del Piano di Dismissioni consenta per ciascun anno di incassare i Proventi Netti di Dismissione tali da rimborsare un ammontare di Esposizione Esigibile almeno pari, nell'anno considerato a quanto indicato nell'Allegato "10.2" (*Minimum Sale Covenant*), fermo restando che la SGA potrà accettare eventuali scostamenti in considerazione della dinamica del mercato immobiliare a quella data, ove tali scostamenti siano giustificati da una relazione del Professionista e/o del Mandatario e/o dall'Amministratore Unico e/o di altro esperto del settore di gradimento della SGA.

10.2.3 Eventuali dismissioni eccedenti il *Minimum Sale Covenant* annuale potranno essere imputate per il rispetto del *Minimum Sale Covenant* negli anni successivi in cui il parametro non sia stato rispettato, sino all'assorbimento dell'eccedenza.

10.2.4 Ai fini della verifica del *Minimum Sale Covenant*, entro il 15 gennaio di ciascun anno l'attuale legale rappresentante pro tempore e poi l'Amministratore Unico invierà alla SGA una rappresentazione schematica degli Immobili venduti e degli ammontari di Esposizione Esigibile rimborsati nell'anno precedente.

### 10.3. NOMINA DELL'AMMINISTRATORE UNICO, DEL SINDACO E MONITORAGGIO DEL PIANO DI RISTRUTTURAZIONE

10.3



Handwritten signature and the number '71'.

**10.3.1** Entro e non oltre i 15 giorni lavorativi successivi decorrenti dalla data di cessazione dell'organo amministrativo in carica alla Data di Stipula, la Società, con la sottoscrizione dell'Accordo, si obbliga a far sì che venga nominato l'Amministratore Unico, al quale dovrà essere irrevocabilmente conferito anche l'incarico sino alla Data di Cessazione di compiere attività di monitoraggio e intervento per l'implementazione del Piano; in particolare l'Amministratore Unico dovrà:

- (a) monitorare il completamento delle opere del PRU previste dal Piano;
- (b) verificare l'andamento del circolante e l'andamento economico/finanziario;
- (c) osservare lo sviluppo del Piano e il raggiungimento dei suoi obiettivi per il perseguimento dei quali l'Amministratore Unico potrà individuare opportunità di sviluppo, intervenendo direttamente anche nei rapporti con il Comune di Parma e/o con terzi al fine di miglior qualificazione del percorso di urbanizzazione;
- (d) verificare il rispetto del *Minimum Sale Covenant* e conseguentemente del Piano di Dismissioni.

**10.3.2** Entro e non oltre i 15 (quindici) giorni lavorativi successivi decorrenti dalla data di cessazione del collegio sindacale in carica alla Data di Stipula, la Società, con la sottoscrizione dell'Accordo, si obbliga a far sì che venga nominato all'interno del collegio sindacale di Area Stazione un professionista di gradimento di SGA (il "Sindaco"), il quale dovrà avere i requisiti di onorabilità, indipendenza e professionalità di cui all'art. 148 TUF.

#### **10.4. PRU ED OPERE DI URBANIZZAZIONE**

Fermi gli obblighi informativi a carico della Società di cui al Paragrafo 10.23 (*Oneri informativi e documentali*), Area Stazione si impegna, sino alla Data di Cessazione, a rispettare le tempistiche per il completamento del PRU previste dal Piano, essendò tale attività funzionale alla realizzazione Piano di Dismissione.

#### **10.5. CONCESSIONE DECENNALE PARCHEGGIO.**

La Società si impegna a predisporre quanto necessario per indire un bando di gara volto all'aggiudicazione ad un soggetto terzo della Concessione Decennale Parcheggio, destinando i Proventi Netti di Dismissione Parcheggio secondo quanto previsto nel Piano ai fini della sua realizzazione.

#### **10.6. SALVAGUARDIA DEI BENI**

La Società si impegna, anche per fatto del terzo *ex* articolo 1381 codice civile, a conservare tutti i beni necessari per lo svolgimento della propria attività in buono stato di manutenzione, inclusi quelli detenuti a titolo diverso dalla proprietà.

#### **10.7. OSSERVANZA DELLA LEGGE**

La Società si obbliga ad operare nel rispetto di tutte le leggi e regolamenti applicabili ad essa ed ai suoi beni evitando di incorrere in violazioni che possano causare un Effetto Pregiudizievole Significativo e/o un Evento Rilevante; in particolare si obbliga nel caso ad osservare quanto previsto dalla legge 20 giugno 2005 n. 122.

#### **10.8. COPERTURE ASSICURATIVE**

La Società si obbliga sino alla Data di Cessazione a:

- (a) mantenere valide ed efficaci, e all'occorrenza a stipulare e/o a mantenere in essere, idonee polizze assicurative sugli Immobili contro i rischi di responsabilità civile e perdita o danneggiamento o incendio;
- (b) pagare tempestivamente i premi ed in generale;
- (c) fare in modo che le coperture restino in vigore e non siano risolte, revocate o non rinnovate.

#### **10.9. MODIFICA DELLE ATTIVITÀ**

La Società si impegna a non cessare, né a modificare la propria attività così come condotta alla Data di Stipula e prevista dal Piano di Ristrutturazione.

#### **10.10. TRASFERIMENTO DELLA SEDE SOCIALE**

La Società si impegna a non spostare la sede sociale all'estero.

#### **10.11. MODIFICHE STATUTARIE**

La Società si impegna a non apportare modifiche al proprio statuto che siano incompatibili con l'attuazione del Piano di Ristrutturazione.

#### **10.12. DIVIETO DI COSTITUZIONE O CONCESSIONE DI GARANZIE**

La Società non potrà procedere alla costituzione o alla concessione a favore di chicchessia di Vincoli sui propri beni, detenuti anche a titolo diverso dalla proprietà, diversi dai Vincoli Ammessi.

#### **10.13. OPERAZIONI SU DERIVATI E SU VALUTA**

La Società si obbliga a non compiere operazioni su derivati o su valuta.

#### **10.14. CONCESSIONE DI FINANZIAMENTI E GARANZIE**

Fermo restando quanto eventualmente consentito dal Piano di Ristrutturazione la Società si impegna a non concedere alcun finanziamento o garanzia personale o reale a terzi.

#### **10.15. ACQUISIZIONE DI PARTECIPAZIONI E COSTITUZIONE DI SOCIETÀ, IMMOBILIZZAZIONI, AZIENDE E/O RAMI D'AZIENDA**

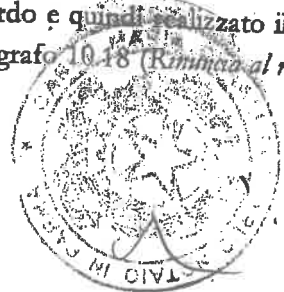
La Società si impegna a non costituire società o ad intraprendere operazioni di acquisizione di partecipazioni societarie, nonché a non effettuare operazioni di qualsiasi natura da cui consegua l'acquisto di immobilizzazioni immateriali, aziende e/o rami d'azienda.

#### **10.16. ATTI DI DISPOSIZIONE E DISMISSIONI CONSENTITE**

Salvo quanto previsto nel Piano di Ristrutturazione, la Società si impegna a non compiere Atti di Disposizione a favore di terzi sui beni immobili, aziende e/o rami d'azienda, partecipazioni, marchi e/o brevetti, né a costituire garanzie reali di qualsiasi natura sui medesimi beni, a meno che queste siano favorevoli all'ottimizzazione del Piano, previa asseverazione da parte del Professionista.

#### **10.17. DISTRIBUZIONE DI DIVIDENDI RIMBORSO DEL CAPITALE E DI FINANZIAMENTO SOCI**

La Società si impegna a non dare corso alla distribuzione di dividendi e/o di riserve o al rimborso in tutto o in parte del capitale sociale e/o di eventuali finanziamenti soci, senza prima aver rimborsato l'Esposizione Complessiva, la Nuova Finanza, l'Esposizione Erario, l'Esposizione Fornitori e comunque prima di aver adempiuto ad ogni obbligo previsto nell'Accordo e quindi realizzato il Piano di Ristrutturazione, fermo in ogni caso restando quanto previsto al Paragrafo 10.18 (Rinnuncia al rimborso dei finanziamenti Soci).



#### 10.18. RINUNCIA AL RIMBORSO DEI FINANZIAMENTI SOCI

STT ha dichiarato e confermato di aver irrevocabilmente rinunciato al rimborso di tutti i propri crediti – anche relativi ai finanziamenti soci – vantati alla Data di Stipula nei confronti della Società come da dichiarazione di cui all'Allegato "8.3 (a)" (*Dichiarazione STT Rinuncia*), fatta eccezione per la Nuova Finanza erogata prima della Data di Stipula in quanto funzionale alla esecuzione del Piano.

#### 10.19. RIDUZIONE DEL CAPITALE SOCIALE

Salvi i casi previsti dagli artt. 2446 e 2447 del codice civile, la Società si impegna a non ridurre il proprio capitale sociale, ferma restando la facoltà di procedere alla ricostituzione nei casi previsti dalle succitate disposizioni.

#### 10.20. OPERAZIONI STRAORDINARIE

La Società si obbliga a non procedere ad operazioni di *joint venture*, *trust*, associazione d'impresa, patrimoni destinati, fusione, scissione, scorporo e/o conferimento in natura, cessione di azienda o ramo d'azienda, affitto d'azienda o ramo d'azienda.

#### 10.21. CONTINUITÀ NELL'APPLICAZIONE DEI PRINCIPI CONTABILI

Fatta eccezione per le modifiche previste dalla normativa di volta in volta vigente ed applicabile, la Società si impegna a non modificare i Principi Contabili applicati ed in base ai quali i Bilanci di Esercizio e documentazione contabile sono redatti.

#### 10.22. SOSTEGNO AL PIANO DI RISTRUTTURAZIONE

10.22.1. La Società si obbliga a fare sì che la disciplina della propria attività operativa e finanziaria sia compatibile con la corretta esecuzione del Piano di Ristrutturazione.

10.22.2. La Società e/o i Soci si impegnano a non modificare il Piano di Ristrutturazione e a non porre in essere comportamenti, anche omissivi, che disattendano il Piano di Ristrutturazione.

10.22.3. La Società si riserva di illustrare a SGA ogni opportunità che nel corso dell'attuazione del Piano di Ristrutturazione possa determinare un miglioramento delle efficienze finanziarie, in modo da valutare, nel contesto normativo di riferimento, eventuali adeguamenti che possano comportare deroga condivisa agli obblighi di cui all'Accordo, solo ove ciò sia compatibile con le finalità del risanamento e con le norme di legge applicabili, previa conferma di tale compatibilità da parte del Professionista e dunque conferma dell'Asseverazione.

#### 10.23. ONERI INFORMATIVI E DOCUMENTALI

10.23.1. La Società si impegna sino alla Data di Cessazione a comunicare e/o trasmettere (a seconda dei casi) a SGA:

(x) annualmente:

(a) in relazione a ciascun esercizio sociale, il Bilancio d'Esercizio, (a far data dall'esercizio 2017), entro 30 (trenta) giorni dalla approvazione ed in ogni caso non oltre 210 giorni dalla data di chiusura del relativo periodo;

(b) la quietanza di pagamento dei premi assicurativi di cui al Paragrafo 10.8. (*Coperture Assicurative*)

(xi) semestralmente



al 31 dicembre e al 30 giugno di ciascun anno a decorrere dal semestre che si chiude al 31 dicembre 2017, una relazione redatta dalla Società, sottoscritta dal Mandatario e dall'Amministratore Unico attestante lo stato di avanzamento del Piano di Dismissioni, lo stato delle trattative in essere e di quelle non concluse corredata per queste ultime, dalle motivazioni dell'insuccesso (il "Rendiconto Dismissioni"), il dettaglio della movimentazione del Conto Vincolato, la situazione dell'Esposizione Erario, il dettaglio dei Costi di Gestione sostenuti, delle Opere di Urbanizzazione, nonché la situazione dell'Indebitamento Finanziario;

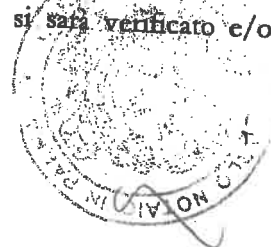
(sczi) in ogni momento e immediatamente:

- (a) ogni Evento Rilevante, che si sia verificato e non sia stato sanato nei termini previsti nell'Articolo 12 (*Eventi Rilevanti*);
- (b) qualsiasi evento che possa costituire o determinare un Effetto Pregiudizievole Significativo;
- (c) qualsiasi mutamento dei soggetti che compongono la compagine sociale, l'organo amministrativo della Società;
- (d) qualsiasi proposta anche non vincolante e/o manifestazione di interesse ricevuta in relazione agli Immobili, e più in generale, qualsiasi evento capace di incidere sul Piano di Dismissioni e/o sul Mandato a Vendere;
- (e) gli aggiornamenti dei piani di rimborso qualora vengano eseguiti rimborsi anticipati facoltativi e/o obbligatori ai sensi dell'Accordo Finanziario;
- (f) le quietanze di pagamento da parte dei Creditori Non Aderenti;
- (g) l'eventuale inadempimento dell'Accordo Banchini.

10.23.2. Sarà obbligo e cura della Società informare SGA:

- (a) della pubblicazione dell'Accordo di Ristrutturazione nel Registro delle Imprese ex articolo 182-bis, secondo comma, Legge Fallimentare;
- (b) del deposito del ricorso ex articolo 182-bis, Legge Fallimentare, presso il Tribunale di Parma per l'omologa dell'Accordo di Ristrutturazione;
- (c) di eventuali opposizioni all'omologa dell'Accordo di Ristrutturazione e della natura delle stesse;
- (d) della fissazione dell'udienza di omologa;
- (e) dell'intervenuto deposito del Decreto di Omologa o dell'avvenuta reiezione della domanda di omologazione;
- (f) della definitività del Decreto di Omologa, mediante consegna a SGA della certificazione della Cancelleria presso l'Autorità Giudiziaria competente ove si attesti il passaggio in giudicato del Decreto di Omologa medesimo;
- (g) dell'intervenuta efficacia dell'Accordo Banchini.

fermo restando che l'informativa su ciascuno degli eventi di cui sopra, accompagnata dalla relativa documentazione, dovrà pervenire a SGA entro il terzo giorno lavorativo successivo a quello in cui ciascuno di tali eventi, a seconda dei casi, si sarà verificato e/o venga comunicato alla Società.



10.23.3. In relazione a ciascun rendiconto di cui al Paragrafo 10.23.1, ovvero in caso di mancata trasmissione dello stesso, SGA avrà la facoltà (ma non l'obbligo) di incaricare propri consulenti di effettuare una verifica presso la Società al fine di acquisire i dati di rendiconto e/o di verificarne la correttezza.

#### 10.24. DIVIETO DI INDEBITAMENTO ULTERIORE

Per tutta la durata del Piano di Ristrutturazione, la Società si impegna a non assumere direttamente e/o indirettamente indebitamento, di qualsiasi natura ed in qualsiasi forma, ulteriore rispetto all'Indebitamento Finanziario Consentito.

### ARTICOLO 11 - ASSENZA DI EFFETTO NOVATIVO

Le Parti si danno atto e convengono che nessuna delle previsioni dell'Accordo Finanziario costituisce, né può essere interpretata come novazione delle obbligazioni (anche accessorie o di garanzia) derivanti dai Contratti Originari, le cui disposizioni si intendono modificate da quanto qui previsto esclusivamente per quanto incompatibili.

### ARTICOLO 12 - EVENTI RILEVANTI

11.

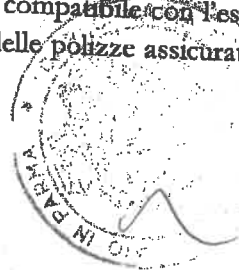
12.

#### 12.1. EVENTI RILEVANTI

Fermo restando che non costituisce un Evento Rilevante la realizzazione di operazioni espressamente previste dal Piano di Ristrutturazione e/o dall'Accordo Finanziario, in aggiunta agli eventi che, ai sensi di legge, consentono a SGA di risolvere, recedere da, o altrimenti determinare l'inefficacia del presente Accordo Finanziario, ovvero di richiedere l'anticipato rimborso dell'Esposizione Complessiva, costituiscono Eventi Rilevanti ai sensi dell'Accordo Finanziario i seguenti eventi:

- (a) il mancato rispetto del Piano di Ristrutturazione, fermo quanto previsto al Paragrafo 10.2.2;
- (b) il mancato pagamento di qualsiasi importo dovuto dalla Società a SGA ai sensi dell'Accordo Finanziario, sia a titolo di interessi che di rimborso del capitale, con le modalità previste dallo stesso, fermo quanto previsto al Paragrafo 10.2.2 e salvo che il mancato pagamento:
  - (xiii) sia dovuto ad errori tecnici o amministrativi; ovvero
  - (xiv) venga sanato entro 10 (dieci) giorni lavorativi dalla data di inadempimento;
- (c) l'inadempimento da parte della Società ovvero la sopravvenuta invalidità o inefficacia di qualsiasi obbligazione derivante dagli impegni assunti ai sensi degli Articoli 3 (*Esposizione Riscadenzata*), 5 (*Piano di Dimissione*), 6 (*Pagamenti e rimborsi*), 7 (*Garanzie*), 8 (*Obbligazioni della Società*), 9 (*Dichiarazioni e Garanzie*), 10 (*Impegni Ulteriori della Società e dei Soci*), nonché dei Paragrafi 2.3 (*Obblighi della Società in relazione al Piano di Ristrutturazione*) e 6.4 (*Ordine di Priorità dei Pagamenti*), 10.23 (*Oneri informativi e documentali*) fatta salva l'ipotesi in cui ogni inadempimento possa essere sanato e sia sanato entro 10 (dieci) giorni a partire dalla data di contestazione dell'inadempimento comunicata da SGA;
- (d) l'inadempimento della Società al rimborso, secondo quanto previsto dall'Accordo Finanziario, dell'Esposizione Esigibile entro la Data di Cessazione;
- (e) l'inadempimento della Società con riferimento all'Esposizione Comune, sulla base di quanto previsto dalla Delibera Comune di Parma;

- (f) la non veridicità di una delle dichiarazioni e garanzie rilasciate o ripetute dalla Società ai sensi dell'Articolo 9 (*Dichiarazioni e garanzie*), salvo che le circostanze che hanno causato tale non veridicità possano essere sanate e siano effettivamente sanate entro 10 (dieci) giorni lavorativi a partire dalla data di contestazione della non veridicità comunicata alle Società Immobiliari e/o alla Società dalle Banche;
- (g) il verificarsi, dopo la Data di Stipula, di uno o più eventi che determinino un Effetto Pregiudizievole Significativo, salvo che lo stesso possa essere sanato, e sia sanato entro 10 (dieci) giorni lavorativi a partire dalla sua constatazione;
- (h) la presentazione da parte della Società, e/o da parte di terzi di una domanda di ammissione ad una qualsiasi Procedura Concorsuale a carico della Società, diversa dall'Accordo di Ristrutturazione a meno che, nel caso in cui la domanda sia presentata da terzi, essa non risulti manifestamente infondata o temeraria secondo il ragionevole giudizio di SGA, o entro la data dell'udienza camerale prevista dall'art. 15 Legge Fallimentare, sia stata rinunciata, archiviata o dichiarata inammissibile, ovvero le ragioni creditorie poste a fondamento di tale domanda siano state dichiarate estinte;
- (i) il Cambio di Controllo, ove l'Esposizione Complessiva non sia stata integralmente rimborsata, salvo diverso accordo con SGA;
- (j) i Contratti Originari siano divenuti nulli, oppure siano stato annullati, ovvero ne sia stata dichiarato o si sia comunque verificato il recesso o la risoluzione, o siano comunque divenuti inefficaci e sempre che da tale evento sia conseguito un Effetto Pregiudizievole Significativo;
- (k) l'instaurazione nei confronti della Società, successivamente alla Data di Efficacia, di uno o più giudizi ordinari, anche cautelari o di urgenza od esecutivi, di uno o più arbitrati, ovvero di uno o più procedimenti amministrativi, ivi inclusa l'emissione di provvedimenti amministrativi sanzionatori o ablativi, tali da comportare un Effetto Pregiudizievole Significativo; e comunque di valore complessivo superiore ad Euro 100.000,00 (centomila/00), sempre che tale o tali giudizi, arbitrati, procedimenti o provvedimenti non siano revocati, dichiarati nulli, annullati o siano altrimenti divenuti inefficaci entro 45 (quarantacinque) giorni dalla rispettiva instaurazione ovvero non siano stati contestati in buona fede e nei termini della legge, e salvo il caso in cui tale ultima contestazione sia manifestamente infondata. Resta sin d'ora inteso che, qualora sia radicata un'azione esecutiva di qualunque importo su cespiti posti a garanzia di crediti vantati da SGA, quest'ultima, in quanto avente titoli di prelazione sul suddetto bene, potrà dichiarare la Società decaduta dal beneficio del termine al fine di tutelare le proprie ragioni di credito e dispiegare intervento nella procedura esecutiva così radicata, fatta salva l'ipotesi che la Società esecutata faccia istanza di conversione del pignoramento entro i termini di legge;
- (l) l'emissione nei confronti della Società, successivamente alla Data di Efficacia, di uno o più provvedimenti di natura monitoria, anche provvisoriamente esecutivi, ovvero di natura cautelare o di urgenza o di natura esecutiva, tali da comportare un Effetto Pregiudizievole Significativo, e comunque di valore complessivo superiore ad Euro 100.000,00 (centomila/00), a meno che tale o tali provvedimenti non siano divenuti inefficaci o comunque revocati entro 45 (quarantacinque) giorni dalla loro notificazione o comunicazione ovvero entro 30 (trenta) giorni in caso di iniziata esecuzione;
- (m) la revoca delle autorizzazioni, dei permessi o delle concessioni necessarie per la realizzazione del Piano di Ristrutturazione, ovvero la loro riduzione per un tempo non compatibile con l'esecuzione del Piano di Ristrutturazione, ovvero l'inefficacia c/o il venir meno delle polizze assicurative sugli Immobili;



- (n) l'emanazione di provvedimenti o l'avvio di procedimenti sanzionatori da parte di autorità amministrative, giudiziarie, sanitarie o di polizia, che possano diminuire il valore degli Immobili in misura tale da dare luogo ad un Effetto Pregiudizievole Significativo o comunque da pregiudicare l'esecuzione del Piano di Dismissione;
- (o) la distruzione, il perimento, il danneggiamento di uno o più Immobili, qualora ciò dia luogo ad un Effetto Pregiudizievole Significativo;
- (p) il mancato conferimento del Mandato a Vendere nei termini e nei casi previsti dai Paragrafi 5.4.1 e 5.4.3;
- (q) la mancata nomina dell'Amministratore Unico e/o del Sindaco, quest'ultimo di gradimento di SGA, nei termini e con i requisiti richiesti dal Paragrafo 10.3 (*Nomina dell'Amministratore Unico, del Sindaco e monitoraggio del Piano di Ristrutturazione*);
- (r) il mancato completamento del PRU nella tempistica prevista dal Piano di Ristrutturazione, salvo che la Società abbia provveduto a rimborsare integralmente l'Esposizione Esigibile e l'Esposizione Nuova Finanza;
- (s) l'inefficacia e/o nullità e/o annullabilità della Rinuncia STT;
- (t) il mancato deposito del Decreto di Omologa entro il 31 ottobre 2018;
- (u) il mancato pagamento degli onorari e delle spese del Professionista, dell'Advisor, dell'*advisor* legale della Società nella misura concordata comprensivi degli oneri fiscali e dei contributi previdenziali entro 30 giorni lavorativi dalla Data di Efficacia;
- (v) la mancata messa a disposizione della Nuova Finanza;
- (w) la mancata accensione del Conto Vincolato;
- (x) l'inadempimento dell'Accordo Banchini.

## 12.2. RIMEDI IN CASO DI EVENTO RILEVANTE

10.

11.

12.

12.2.

12.2.1. Qualora si verifichi anche un solo Evento Rilevante e questo sia ancora in essere, decorsi gli eventuali periodi di grazia indicati per ciascun evento al Paragrafo 12.1 (*Eventi Rilevanti*) che precede, SGA potrà, inviando un'apposita comunicazione alla Società, dichiarare che si è verificato un Evento Rilevante e:

- (a) recedere dall'Accordo Finanziario; o
- (b) dichiarare la Società decaduta dal beneficio del termine; e/o, qualora l'Evento Rilevante sia imputabile alla Società:
- (c) dichiarare l'Accordo Finanziario risolto di pieno diritto in conformità al disposto dall'art. 1456 Codice Civile; o
- (d) risolvere l'Accordo Finanziario in conformità al disposto dall'art. 1453 Codice Civile.

12.2.2. In caso di recesso, di decadenza dal beneficio del termine o di risoluzione ai sensi del Paragrafo che precede e fermo quanto previsto al Paragrafo 3.1. (*Esposizione Rinunciata*) e al Paragrafo 3.3.3. (*Interessi*):

(a) i Contratti Originari si intenderanno risolti di diritto e tutti i debiti relativi all'Esposizione Complessiva, ivi compresi gli Interessi 2016 e gli Interessi 2017, si intenderanno immediatamente e automaticamente scaduti;

(b) la Società sarà tenuta al rimborso verso SGA dell'intera Esposizione Complessiva, maggiorata delle spese, delle imposte e di ogni altra somma dovuta ai sensi dell'Accordo Finanziario, ivi inclusi gli interessi convenuti secondo i Contratti Originari e gli eventuali interessi di mora;

(c) gli interessi, le commissioni, le spese e ogni altro importo dovuto dalla Società a SGA ai sensi dell'Accordo Finanziario, già corrisposti anteriormente all'esperimento di detto o detti rimedi, saranno definitivamente acquisiti da SGA, senza obbligo di restituzione.

### ARTICOLO 13 - EFFICACIA DELL'ACCORDO

13.

#### 13.1. EFFICACIA DELL'ACCORDO FINANZIARIO – CONDIZIONI SOSPENSIVE

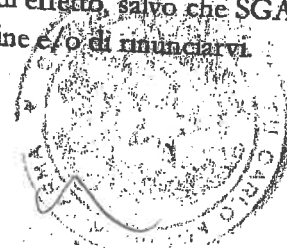
14.1.1.

L'Accordo Finanziario sarà efficace con:

- (a) la consegna a SGA da parte del legale rappresentante pro tempore della Società di una dichiarazione veritiera e sottoscritta attestante che:
- (xv) non è in essere alcun Evento Rilevante, né si sono verificati eventi che possano legittimare SGA ad invocare la risoluzione o ad esercitare il recesso dall'Accordo Finanziario;
  - (xvi) non è in essere alcuna situazione tale da determinare ragionevolmente l'insorgenza di un Effetto Pregiudizievole Significativo, e
  - (xvii) le dichiarazioni e garanzie di cui al precedente Articolo 9 (*Dichiarazioni e Garanzie*) sono a tale data veritiere e corrette in ogni aspetto rilevante;
- (b) la consegna a SGA della visura camerale della Società risalente a un giorno prima della Data di Stipula attestante l'inesistenza di Procedure Concorsuali, fatto salvo l'Adr 2012;
- (c) l'efficacia dell'Accordo Banchini a seguito dell'avveramento della Condizione;
- (d) il deposito del ricorso ex art. 182 *bis* Legge Fallimentare presso il Tribunale di Parma per ottenere il Decreto di Omologa;
- (e) la pubblicazione dell'Accordo di Ristrutturazione presso il Registro delle Imprese di Parma.

#### 13.2. AVVERAMENTO DELLE CONDIZIONI SOSPENSIVE

Le condizioni sospensive indicate nel Paragrafo 13 (*Efficacia dell'Accordo – condizioni sospensive*) si considerano realizzate il giorno lavorativo successivo alla data in cui l'Advisor avrà comunicato e fornito idoneo riscontro documentale a SGA del verificarsi di tutte le condizioni di cui sopra. Qualora le condizioni sospensive non si realizzassero per qualsivoglia ragione nei 30 (trenta) giorni successivi alla Data di Stipula le disposizioni dell'Accordo rimarranno definitivamente prive di effetto, salvo che SGA, nel cui interesse tale termine è previsto, decida per iscritto di prorogare il termine e/o di rinunciarvi.



L'efficacia del presente Accordo è comunque sospesa sino alla Data di Omologa (la "Data di Efficacia"), fatto salvo quanto previsto dal Paragrafo 13.5 (*Disposizioni Immediatamente Applicabili*).

### 13.3. PENDENZA DEL TERMINE

Resta inteso che sino alla Data di Efficacia, SGA si impegna a (i) non esigere il pagamento dei propri crediti - per capitale ed interessi - e, conseguentemente, si impegna a non azionare i diritti (incluse azioni cautelari e/o esecutive) a lei spettanti per il rimborso dei propri crediti, (ii) non dichiarare e/o richiedere nei confronti della Società la risoluzione e/o il recesso e/o la decadenza dal beneficio del termine in relazione ai propri crediti, (iii) non escutere le eventuali garanzie relative ai propri crediti.

### 13.4. NATURA DELLE CONDIZIONI SOSPENSIVE

Le Parti danno atto che le condizioni sospensive sono poste nell'interesse esclusivo di SGA la quale potrà decidere se rinunciarvi per iscritto in tutto o in parte.

### 13.5. DISPOSIZIONI IMMEDIATAMENTE APPLICABILI

In deroga al Paragrafo 13 (*Efficacia dell'Accordo Finanziario - condizioni sospensive*), sono immediatamente efficaci alla Data di Stipula il presente Articolo 13 (*Condizioni Sospensive*), Articolo 14 (*Riservatezza*), Articolo 15 (*Disposizioni generali*), Articolo 18 (*Legge applicabile e Foro competente*), Articolo 20 (*Trasparenza*).

## ARTICOLO 14 - RISERVATEZZA

14.

### 14.1. OBBLIGO DI SGA

SGA non potrà divulgare o portare a conoscenza di terzi le informazioni che abbia acquisito relativamente alla Società in ragione della negoziazione, sottoscrizione ed esecuzione dell'Accordo Finanziario. Tale divieto non si applica nel caso in cui tali informazioni (i) siano comunicate ai professionisti e/o ai consulenti comunque incaricati in relazione al Piano di Ristrutturazione ed all'Accordo Finanziario; (ii) siano già di dominio pubblico precedentemente alla relativa divulgazione; (iii) divengano di pubblico dominio non per fatto di SGA; (iv) debbano essere diffuse per l'esercizio di diritti di difesa nell'ambito di qualunque procedimento; (v) siano fatte oggetto di richiesta da parte di Pubbliche Autorità o Enti di Controllo o organi di controllo.

### 14.2. CONSENSO AL TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

In relazione all'Accordo Finanziario ed ai sensi della vigente normativa in tema di protezione dei dati personali, la Società acconsente a che i dati personali, da essa forniti o direttamente acquisiti da SGA nell'ambito della propria attività, formino oggetto nel rispetto della legge di trattamento al fine di quanto previsto dai Contratti Originari e dall'Accordo Finanziario o comunque al fine dell'adempimento di obblighi legislativi, regolamentari e di vigilanza propri del sistema bancario e finanziario.

## ARTICOLO 15 - DISPOSIZIONI GENERALI

15.

### 15.1. COMUNICAZIONI

15.1.1 Tutte le richieste, domande o altre comunicazioni tra le Parti ed inviate agli indirizzi elencati al Paragrafo che segue, saranno considerate come debitamente effettuate: (i) se mediante lettera raccomandata A/R, alla ricezione della lettera; (ii) se consegnate a mano, nel momento della consegna; (iii) se a mezzo fax o posta elettronica o posta elettronica certificata, a seguito del

ricevimento, da parte del mittente, dell'avviso di avvenuta ricezione trasmesso dall'apparecchio del destinatario. Qualora una comunicazione sia effettuata dopo le ore 16:00 (ora italiana vigente), essa si intenderà effettuata il primo giorno lavorativo successivo.

15.1.2 Gli indirizzi, i numeri di fax e gli indirizzi *e.mail* delle Parti sono indicati nell'Allegato "15.1.1" (*Indirizzi per le comunicazioni tra le Parti*); le modificazioni e/o integrazioni che si renderanno di volta in volta necessarie saranno rese note da ciascuna Parte mediante una comunicazione inviata via *email* alle altre Parti.

15.1.3 Tutte le comunicazioni effettuate o rese in conformità all'Accordo Finanziario, o comunque relative ad esso, dovranno essere in forma scritta, in lingua italiana e firmate da o per conto della Parte che le effettua.

15.1.4 Ciascuna Parte dovrà prontamente notificare alle altre Parti ogni cambiamento dei soggetti destinatari e/o di indirizzi e/o dei numeri di fax, rispetto a quelli qui indicati.

## 15.2. MODIFICHE

Qualsiasi modifica dell'Accordo Finanziario non sarà valida e/o vincolante per le Parti ove essa non risulti approvata per iscritto da tutte le Parti interessate.

## 15.3. INTERPRETAZIONE

16.1.

16.2.

15.3.1 Ancorché l'Accordo Finanziario non esprima effetto novativo, in caso di incongruenza tra le pattuizioni dei Contratti Originari e le disposizioni dell'Accordo Finanziario, prevorranno le disposizioni di quest'ultimo, finché in vigore. Resta inteso che le previsioni dei Contratti Originari non modificate e/o integrate dall'Accordo permangono valide ed efficaci tra le Parti. Nel caso in cui, per qualsiasi ragione, sorgessero contestazioni tra le Parti in merito all'applicazione di clausole in conflitto tra Accordo e Contratti Originari, le Parti si impegneranno in buona fede a ricercare soluzioni condivise al fine di salvaguardare l'equilibrio dell'Accordo Finanziario nel rispetto della sua *ratio*.

15.3.2 Nessuna delle disposizioni dell'Accordo Finanziario potrà essere interpretata o applicata in modo da dar luogo, ove eseguita, ad una violazione del principio della *par condicio creditorum* e/o del rispetto delle cause legittime di prelazione. Per l'effetto, nessuna delle Parti sarà tenuta ad adempiere ad obbligazioni quivi disciplinate, e/o potrà esercitare diritti e/o facoltà quivi previsti, ove ciò determini una violazione dei predetti principi, trovando applicazione, in tal caso, le disposizioni di cui al successivo Paragrafo 15.3.2.

15.3.3 Nel caso in cui una clausola o una condizione dell'Accordo Finanziario dovesse rivelarsi, per qualsiasi ragione, invalida o inefficace, tale invalidità o inefficacia non inficerà la validità ed efficacia delle altre clausole o condizioni dell'Accordo Finanziario e le Parti determineranno in buona fede il contenuto delle clausole sostitutive di quelle invalide o inefficaci al fine di salvaguardare l'equilibrio dell'Accordo Finanziario e le finalità da ciascuna Parte perseguite con la stipula di esso e delle relative clausole, come qui contemplate.

## 15.4. TOLLERANZA E RINUNCE

16.3.

15.4.1 L'eventuale tolleranza ad opera di una delle Parti di comportamenti dell'altra Parte in violazione delle disposizioni contenute nell'Accordo Finanziario non costituirà rinuncia ai diritti derivanti

dalle disposizioni violate né al diritto di esigere l'esatto adempimento di tutte le obbligazioni ai termini e alle condizioni previste nell'Accordo Finanziario.

15.4.2 Nessuna rinuncia a quanto previsto in una disposizione dell'Accordo Finanziario costituirà una rinuncia a quanto previsto in altre disposizioni dello stesso.

#### 15.5. PROMESSA DEL FATTO DEL TERZO

In ogni caso di impegno previsto nell'Accordo Finanziario ai sensi del quale la Società debba fare in modo che uno o più soggetti compiano atti, effettuino adempimenti, tengano comportamenti o si astengano dal compiere atti e/o tenere comportamenti, devono intendersi assunti ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 1381 codice civile, anche ove tale norma non sia specificamente richiamata.

### ARTICOLO 16 - SPESE

Nei limiti di quanto previsto espressamente nel Piano, la Società si impegna a sostenere tutte le imposte e tasse a cui l'Accordo Finanziario, e/o eventuali atti o provvedimenti ad essi collegati che possano alla data odierna ed in futuro essere soggetti, ivi compreso il compenso del legale di SGA che ha assistito quest'ultima e in precedenza Popvi nella redazione e negoziazione dell'Accordo, nella misura concordata. È esclusa qualsiasi responsabilità di SGA in caso di inadempimento della Società alle predette obbligazioni.

### ARTICOLO 17 - CESSIONE DEI CREDITI

16.

17.

#### 17.1. FACOLTÀ DI CESSIONE

Resta inteso che SGA potrà in ogni tempo cedere o trasferire, in tutto o in parte, i crediti vantati nei confronti della Società, nascenti dalla Documentazione Finanziaria e/o dall'Accordo Finanziario o da esso disciplinati, in favore di soggetti terzi che non abbiano interesse al mancato realizzarsi del Piano di Ristrutturazione e la Società sin d'ora presta il proprio consenso alla predetta cessione dei crediti anche ai sensi e per gli effetti dell'articolo 1248 codice civile, fermo restando che la cessione dovrà prevedere l'accettazione incondizionata dell'Accordo Finanziario da parte del cessionario e l'assunzione da parte dello stesso di tutti gli obblighi previsti a carico del cedente. Ogni cessione, anche parziale, dell'Accordo ed ogni cessione, anche parziale, di uno o più crediti derivanti dall'Accordo e/o dai Contratti Originari, rappresenteranno e dovranno intendersi quali, rispettivamente, ipotesi di cessione del contratto e/o cessione del credito, e dunque non comporteranno, in nessun caso, novazione delle obbligazioni derivanti dall'Accordo.

#### 17.2. NOTIZIA DELLA CESSIONE

SGA sarà tenuta a dare comunicazione entro i 5 (cinque) giorni lavorativi successivi all'avvenuta esecuzione della cessione nelle forme di legge alla Società della eventuale cessione di tutti o parte dei crediti oggetto dell'Accordo Finanziario.

#### 17.3. CESSIONE DEI CREDITI DA PARTE DELLA SOCIETÀ

La Società non potrà cedere e/o trasferire alcuno dei propri crediti e/o obblighi derivanti dall'Accordo Finanziario e dalla Documentazione Finanziaria salvo consenso scritto della SGA.

### ARTICOLO 18 - LEGGE APPLICABILE E FORO COMPETENTE

18.



## 18.1. GIURISDIZIONE E LEGGE APPLICABILE

L'Accordo Finanziario ed i relativi diritti ed obblighi delle Parti sono soggetti alla giurisdizione italiana, sono regolati dalle leggi della Repubblica Italiana ed interpretati ai sensi delle stesse.

## 18.2. FORO COMPETENTE

Qualunque controversia dovesse sorgere tra le Parti in ordine alla validità, interpretazione, esecuzione, risoluzione dell'Accordo Finanziario, e degli atti ad esso conseguenti o comunque connessi, sarà di competenza esclusiva del Foro di Parma.

## ARTICOLO 19 - ALLEGATI

Sono Allegati all'Accordo Finanziario:

- Allegato "D" (*Perizia Immobili*)
- Allegato "D bis" (*Perizia Punto*)
- Allegato "E" (*Esposizione Complessiva*)
- Allegato "F" (*Indebitamento verso fornitori scaduti*)
- Allegato "F bis" (*Indebitamento verso erario ed enti previdenziali*)
- Allegato "F ter" (*Indebitamento verso il comune di Parma*)
- Allegato "F quater" (*Indebitamento verso STT*)
- Allegato "H" (*Piano di Dismissione*)
- Allegato "K(e)" (*Creditori Non Aderenti*)
- Allegato "L" (*Delibera di approvazione del Piano*)
- Allegato "M" (*Asseverazione con allegato Piano di Ristrutturazione*)
- Allegato "O" (*Cessione tra Popvi e SGA*)
- Allegato "O bis" (*Accordo risoluzione anticipata*)
- Allegato "P" (*Integrazione di Asseverazione*)
- Allegato "1.3" (*Costi di gestione dettagliati e suddivisi per anno*)
- Allegato "1.3. bis" (*Opere di Urbanizzazione*)
- Allegato "3.2" (*Esposizione Esigibile*)
- Allegato "3.3.1" (*Piano di Rimborso dell'Esposizione Esigibile*)
- Allegato "4.1.1" (*Impegno STT Nuova Finanza*)
- Allegato "5.4.1" (*Bozza Mandato a Vendere*)
- Allegato "8.3(a)" (*Dichiarazione STT rinuncia*)
- Allegato "8.3(b)" (*Delibera Comune di Parma*)
- Allegato "9.2.2" (*Assetto partecipativo*)
- Allegato "9.5" (*Controversie e procedimenti*)
- Allegato "10.2" (*Minimum Sale Covenant*)
- Allegato "15.1.1" (*Indirizzi per le comunicazioni tra le Parti*)



Handwritten signature and initials.

## ARTICOLO 20 – TRASPARENZA

- 20.1 La Società dà atto che l'Accordo Finanziario è stato negoziato e stipulato con l'assistenza dell'Advisor e dei propri professionisti e consulenti, che hanno concorso alla sua impostazione ed alla finalizzazione del documento in modo che lo stesso risulti coerente con il Piano di Ristrutturazione, come asseverato dal Professionista.
- 20.2 La Società dà inoltre atto di avere essa stessa esaminato, con l'assistenza dell'Advisor e dei rispettivi professionisti, ogni clausola, dichiarazione e pattuizione contenuta nell'Accordo Finanziario, avendone ricevuto copia integrale, idonea alla sottoscrizione, in congruo anticipo rispetto alla Data di Stipula.
- 20.3 Secondo quanto rilevato al Paragrafo che precede, le Parti riconoscono che, per quanto occorrer possa, l'Accordo e ogni suo documento connesso o conseguente sono frutto di trattativa negoziale individuale con l'assistenza dei rispettivi professionisti e pertanto, con riferimento ad essi: (a) non viene allegato il Documento di Sintesi, né trovano applicazione le altre prescrizioni in materia di pubblicità ed informazione precontrattuale di cui alla deliberazione del CICR del 4 marzo 2003 (*Disciplina della trasparenza delle condizioni contrattuali delle operazioni e dei servizi bancari e finanziari*) ed alla Sezione II delle Disposizioni di Trasparenza; (b) si esclude l'applicazione delle disposizioni di cui agli articoli 1341 e 1342 del codice civile, che la Società dichiara di ben conoscere, non trattandosi di contratto stipulato in base a condizioni generali né mediante la sottoscrizione di moduli o formulari.

\* \* \*

I contraenti dichiarano che i codici fiscali sopra riportati sono quelli rilasciati dall'Amministrazione Finanziaria.

I contraenti autorizzano il Notaio che autentica le sottoscrizioni al "trattamento" dei "dati personali" contenuti nel presente atto per dare esecuzione all'atto stesso, per adempiere a doveri di Legge e per esigenze organizzative del suo ufficio.

**Firme**

**Area Stazione Società di Trasformazione Urbana S.p.A.**

(Dott.ssa Isabella Tagliavini, amministratore unico e legale rappresentante *pro tempore*)

F.to: Isabella Tagliavini.

**Società per la Gestione di Attività – S.G.A. S.p.A.**

(Il procuratore Dott. Giorgio De Marchi)

F.to: De Marchi Giorgio.

Autenticazione delle sottoscrizioni

Repertorio n. 62323

Raccolta n. 27366

Certifico io sottoscritto dott. CARLO MARIA CANALI, Notaio in Parma, iscritto nel ruolo del Distretto Notarile di Parma che i signori:

Arch. Isabella Tagliavini, nata a Parma (PR) il giorno 20 ottobre 1958, domiciliata per la carica in Parma (PR), via Giovanni Falcone n. 30/A, non in proprio, ma nella sua qualità di Amministratore unico in nome e per conto della società

- "AREA STAZIONE - SOCIETÀ DI TRASFORMAZIONE URBANA - S.p.A.", società unipersonale (soggetta all'attività di direzione e coordinamento del socio "Società per la Trasformazione del Territorio Holding S.p.A."), con sede legale in Parma (PR), via Giovanni Falcone n. 30/A, capitale sociale euro 120.000,00, interamente versato, codice fiscale, partita i.v.a. e numero di iscrizione al Registro Imprese di Parma: 02280810348 (R.E.A. 225236);

in virtù dei poteri derivantile dall'articolo 25 (venticinque) del vigente statuto sociale ed in esecuzione di deliberazione n. CC-2017-16 del Consiglio Comunale di Parma in data 21 dicembre 2017;

Dott. Giorgio De Marchi, nato a Padova (PD) il giorno 26 aprile 1962, domiciliato per l'incarico in Napoli (NA), via San Giacomo n. 19, non in proprio, ma nella sua qualità di procuratore speciale in nome e per conto della

- "Società per la Gestione di Attività - S.G.A. S.p.A.", società unipersonale, con sede legale in Napoli (NA), via San Giacomo n. 19, capitale sociale euro 3.000.000,00, interamente versato, codice fiscale, partita i.v.a. e numero di iscrizione al Registro Imprese di Napoli: 05828330638 (R.E.A. 458737);

in virtù dei poteri conferitigli con procura speciale ai rogiti del notaio A. Busani in data 17 aprile 2018, rep. n. 41655/19276, registrata a Milano 1 in data 17 aprile 2018 al n. 12330 che, in copia autentica, si allega al presente atto sotto la lettera "B";

della cui identità personale, qualifica e poteri io Notaio sono certo, hanno firmato, in calce e a margine, il suesteso atto in mia presenza, alle ore dodici e minuti venticinque circa, previa lettura da me datane alle parti.

In Parma, via Verdi n. 6, il giorno 8 (otto) maggio 2018 (duemiladiciotto).

F.to: Carlo Maria Canali.



Handwritten signature and initials.



ALLEGATO\_F bis Convenzione Comune

STUDIO NOTARILE  
CANALI  
43121 PARMA - Via Verdi, 6  
Tel. 0521.228058 - Fax 0521.287849  
www.notajo-canali.it

Repertorio n. 71453

Raccolta n. 31409

Atto ricognitorio in applicazione del Piano di ristrutturazione del debito ex art. 182-bis della

Legge Fallimentare delle convenzioni già approvate tra Comune di Parma e "Area Stazione -

Società di Trasformazione Urbana - S.p.A." -

e

Convenzione

ai sensi dell'art. 120 del decreto legislativo 18/8/2000, n. 267 tra Comune di Parma

e "Area Stazione - Società di Trasformazione Urbana - S.p.A." -

(Programma di Riqualificazione Urbana denominato "Stazione FS - ex Bosch")

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventuno. Il giorno di lunedì venticinque del mese di gennaio

(25 gennaio 2021)

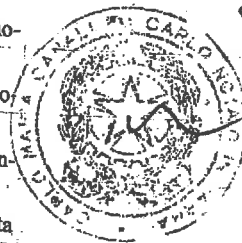
in Parma (PR), via G. Verdi n. 6,

avanti a me, dott. CARLO MARIA CANALI, Notaio in Parma, iscritto nel ruolo del Distretto Notarile di Parma,

sono presenti i signori

Arch. Tiziano Di Bernardo, nato a Roma (RM) il giorno 24 giugno 1969, domiciliato per la carica in Parma (PR), strada della Repubblica n. 1, il quale interviene al presente atto non in proprio, ma nella sua qualità di Dirigente titolare della struttura di livello dirigenziale denominata "Settore Lavori Pubblici e Sismica" (tale nominato con decreto del Sindaco del Comune di Parma rep. DSFP/2020/32 del 30 ottobre 2020 - P.G. n. 176594 che, in copia conforme all'originale firmata digitalmente, trovasi allegata sub. "A" all'atto ai miei rogiti in data 19 dicembre 2020, rep. n. 71143/31251, registrato a Parma in data 18 gennaio 2021 al n. 854, ivi trascritto in pari data ai nn. 784, 787, 788 e 789 reg. part.) in nome e per conto del - "COMUNE DI PARMA", con sede in Parma (PR), strada della Repubblica n. 1 (c.f.

ALLEGATO 4FV AL  
N. 72676 DI REP  
E AL N. 31962 DI RACC.



Handwritten signature and the number 47.

00162210348) (in seguito denominato anche "Comune" o "Amministrazione Comunale");

in conformità agli artt. 107 e 109 del decreto legislativo 18 agosto 2000 n. 267, nonché in esecuzione di deliberazione di Consiglio Comunale n. CC-2020-89 in data 14 dicembre 2020 che, in copia conforme all'originale, si allega al presente atto, sotto la lettera "A";

Arch. Isabella Tagliavini, nata a Parma (PR) il giorno 20 ottobre 1958, domiciliata per la carica in Parma (PR), largo Torello de Strada n. 11/a, la quale interviene al presente atto non in proprio, ma nella sua qualità di Amministratore unico in nome e per conto della società

**"AREA STAZIONE - SOCIETÀ DI TRASFORMAZIONE URBANA - S.P.A."**, società unipersonale (soggetta all'attività di direzione e controllo del socio "Società per la Trasformazione del Territorio Holding S.p.A."), con sede legale in Parma (PR), largo Torello de Strada n. 11/a, capitale sociale euro 120.000,00, interamente versato, codice fiscale, partita i.v.a. e numero di iscrizione al Registro Imprese di Parma: 02280810348 (R.E.A. 225236) (in seguito denominata anche "STU Stazione", "STU" o "Società");

a quanto oltre autorizzata in virtù dei poteri derivatile dal vigente statuto sociale;

comparenti della cui identità personale io notaio sono certo, i quali

premesse che:

A) con atto del Consiglio Comunale n. 124/37 del 9 aprile 2002, modificato con successivo atto n. 129/51 del 27 maggio 2003, il Comune ha deliberato di promuovere la costituzione di una società di trasformazione urbana, ai sensi dell'art. 120 del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, per la realizzazione del Programma di Riqualificazione Urbana denominato "Stazione FS - ex Boschi", promosso ai sensi della Legge Regione Emilia-Romagna 3 luglio 1998, n. 19 "Norme in materia di riqualificazione urbana" (di seguito "Programma di Riqualificazione Urbana", "Comparto" o "P.R.U.");

B) la Società è stata costituita in data 15 ottobre 2003 con atto ai rogiti del notaio dott. A. Busani, rep. n. 78785/24094, registrato a Parma il 4 novembre 2003 al n. 6320;

- C) il P.R.U. è oggetto di un Accordo di Programma sottoscritto il 29 aprile 2004 tra Regione Emilia-Romagna, Provincia di Parma, Comune e STU Stazione che disciplina gli impegni dei soggetti partecipanti, le risorse finanziarie, i termini e le garanzie per la realizzazione dell'intervento;
- D) in data 15 gennaio 2005 è stata sottoscritta una convenzione (con atto a rogito notaio A. Busani, rep. n. 89782/26026), regolante gli impegni reciproci tra Comune e STU Stazione in ordine alla realizzazione del P.R.U. denominato "Stazione F.s. - ex Boschi", successivamente modificata e integrata con atti ai miei rogiti in data 16 gennaio 2007, rep. n. 12972/6662 (registrato a Parma), in data 5 novembre 2010, rep. n. 32597/15248 (registrato a Parma il 24 novembre 2010 al n. 19575), in data 19 settembre 2011, rep. n. 37033/17088 (registrato a Parma in data 5 ottobre 2011 al n. 16181) resasi necessaria al fine di garantire l'equilibrio economico finanziario della Società con un ulteriore contributo da parte del Comune di Parma e in data 11 dicembre 2013 con atto ai miei rogiti rep. n. 46775/20868 (registrato a Parma in data 18 dicembre 2013 al n. 17299) quale Atto ricognitorio in applicazione del Piano di ristrutturazione del debito e conseguente aggiornamento dell'appena citata convenzione;
- E) ai fini del prosieguo è definita la "Convenzione" o "atto" il documento ad oggi vigente rappresentato dall'atto a mio rogito rep. n. 46775/20868 dell'11 dicembre 2013 come sopra citato;
- F) in data 5 dicembre 2008, con atto di Consiglio Comunale n. 154, è stata approvata variante al P.R.U. "Stazione-Ex Boschi" le cui modifiche aventi ricadute nell'atto convenzionale risultano contemplate nella convenzione sottoscritta in data 5 novembre 2010 di cui al citato mio atto rep. n. 32597/15248 prima richiamato;
- G) in data 1° aprile 2010 è stato sottoscritto un Accordo Integrativo all'Accordo di Programma tra "Regione Emilia-Romagna", "Provincia di Parma", Comune di Parma e STU di cui alla deliberazione consiliare n. 137 del 10 novembre 2009; tale accordo integrativo prevedeva: (i)



8  
7

la modifica della destinazione di parte del contributo regionale concesso con deliberazione di Giunta Regionale n. 270 del 24 febbraio 2003, trasferendo la quota pari a euro 247.899,30 (duecentoquarantasettemila ottocentonovantanove/30) prevista per la realizzazione di interventi di ERP all'attuazione del centro sociale previsto nell'ambito del Progetto pilota per la sicurezza urbana; (ii) la proroga della data di ultimazione dei lavori inerenti il P.R.U. "Stazione F.s.- ex Boschi", elementi successivamente confluiti nella convenzione sottoscritta in data 11 dicembre 2013 di cui al citato mio atto rep. n. 46775/20868;

H) con deliberazioni commissariali n. 228 del 22 marzo 2012 e n. 300 del 4 aprile 2012, tenuto conto della necessità di garantire adeguato sostegno al piano di risanamento finanziario della Società, è stato espresso da parte del Comune indirizzo positivo alla presentazione di un Piano di ristrutturazione del debito (d'ora in avanti denominato anche "PRD") ex art. 182-bis legge fallimentare, che confermava gli impegni finanziari a carico del Comune così come indicati nel documento di piano economico finanziario 2011-2015 allegato al Piano di ristrutturazione e successivamente omologato dal Tribunale di Parma in data 15 maggio 2012;

I) con successiva deliberazione commissariale n. 461 del 16 maggio 2012, nella definizione delle opere previste nel "Quadro generale di sviluppo della città sostenibile" ammesse a finanziamento mediante utilizzo delle risorse derivanti dalla legge n. 73 del 23 maggio 2010 "ex Fondi Metro" sono stati inseriti i seguenti interventi:

1. realizzazione del centro intermodale Stazione ex-Boschi per un importo pari ad euro 16.315.150,00 (sedici milioni trecentoquindicimila centocinquanta/00) all'interno della voce intervento A1;
2. lavori di collegamento via Trento - Stazione per un importo pari ad euro 1.650.000,00 (unmilionesecentocinquantamila/00) all'interno della voce intervento A4 "Mobilità della Città Sostenibile";

L) dopo l'omologazione del Piano di ristrutturazione del debito in data 15 maggio 2012 ex



art. 182 bis legge fallimentare, STU ha terminato i lavori inerenti il primo stralcio del PRU e pagato i relativi creditori; tuttavia la difficile situazione congiunturale e l'andamento negativo del mercato immobiliare, unitamente ad un sostanziale stato di crisi finanziaria, non hanno consentito a STU di rispettare gli impegni assunti nei confronti di tutti i creditori aderenti al Piano medesimo; in applicazione dell'omologa del Piano di ristrutturazione del debito del 15 maggio 2012, in data 11 dicembre 2013 è stato sottoscritto apposito Atto ricognitorio e Convenzione correlata di cui al più volte citato mio atto rep. 46775/20868;

premessi altresì che:

M) a seguito della sostanziale incapacità di soddisfare tutti i creditori aderenti al PRD omologato dal Tribunale di Parma il 15 maggio 2012, STU ha presentato dinanzi alla stessa magistratura ulteriore ricorso ex art. 182-bis legge fallimentare per l'omologazione di un nuovo accordo di ristrutturazione del debito (in seguito denominato anche "ADR"), corredato da relativo Piano industriale, le cui linee guida sono state approvate dal Comune con deliberazioni di Consiglio Comunale n. 47 del 18 aprile 2017 e n. 106 del 22 dicembre 2017 (che si allegano al presente atto rispettivamente sotto le lettere "B" e "C"), le quali limitano, nell'approvare le "linee guida per la razionalizzazione del gruppo STT", in complessivi euro 16.756.020,26 (sedici milioni settecentocinquantesimila venti/26) l'importo massimo del finanziamento da devolvere per "la realizzazione delle opere di urbanizzazione del secondo e del terzo stralcio previsti dal PRU";

N) il Tribunale di Parma, adito con decreto n. 31 del 13 luglio 2018 depositato il 18 successivo (che, in copia conforme all'originale, si allega al presente atto sotto la lettera "D") ha omologato il nuovo ADR (in seguito denominato anche "ADR" o "ADR omologato il 13 luglio 2018" o "decreto di omologazione dell'ADR in data 13 luglio 2018" o "ADR omologato ex articolo 182 bis Legge Fallimentare"), il quale contestualmente dava atto che il PRU "era stato strutturato in III Stralci funzionali alla tempistica di realizzazione ed alle specificità degli



Handwritten signature and the number '11'.

interventi”;

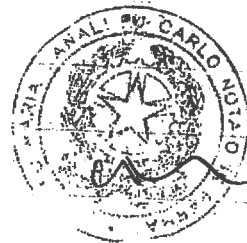
O) per l'esecuzione dell'art. 5 comma 2 dell'Accordo Comune - Rete Ferroviaria Italiana (RFI) del 9 giugno 2003 è stata stipulata il 15 gennaio 2005 convenzione tra Comune, STU e RFI che disciplina i reciproci impegni in ordine alla cessione da parte di RFI a STU delle aree e degli immobili ivi indicati, necessari alla realizzazione del PRU, a fronte della delocalizzazione delle attività industriali e ferroviarie presenti su parte delle medesime aree, successivamente modificata e integrata in date 21 dicembre 2005, 7 febbraio 2006, 12 novembre 2007, 1 aprile 2009, 5 febbraio 2010 e 20 ottobre 2014;

P) l'ADR omologato ex articolo 182 bis Legge Fallimentare prevede - verificata l'impossibilità di realizzare compiutamente il precedente Piano - la realizzazione delle opere di urbanizzazione del 2° e del 3° stralcio (d'ora in avanti, qualora non diversamente previsto, da intendersi comprendente l'adempimento degli obblighi derivanti dagli accordi intercorsi tra STU e RFI relativamente alla delocalizzazione delle attività di quest'ultima) nonché l'edificazione di una struttura sociale denominata "centro per le famiglie", tutti finanziati dal Comune di Parma per complessivi euro 16.756.020,26 (sedici milioni settecentocinquanta-seimila venti/26);

Q) con deliberazione n. 261 del 31 luglio 2019, esecutiva, la Giunta Comunale, con atto che, in copia autentica, si allega al presente atto sotto la lettera "E" (d'ora in avanti, per il suo già rappresentato carattere ricognitorio, denominata "convenzione aggiornata"), ha provveduto alla ricognizione, dal punto di vista finanziario, delle spese sino ad allora sostenute per l'esecuzione dell'intero intervento, suddiviso in tre stralci, e del conto finale del 1° stralcio del PRU, da cui si evince che, per quanto qui interessi, i lavori sono stati eseguiti per un importo complessivo delle spese sostenute pari ad euro 136.777.932,25 (centotrentasei milioni settecentosettantasettemila novecentotrentadue/25), mentre rimangono da eseguire i lavori del 2° e del 3° stralcio e quelli della cosiddetta "Area Banchini", facente parte del PRU ma assoggetta-

ta a specifici accordi disciplinanti diverse modalità attuative. Per quanto concerne quest'ultimo intervento, si precisa che, a seguito della stipulazione del relativo accordo in data 8 maggio 2018 con atto ai miei rogiti rep. n. 62321/27364 (registrato a Parma in data 30 maggio 2018 al n. 7593, ivi trascritto in data 1° giugno 2018 al n. 7215 reg. part. e successivo atto ricognitivo da me autenticato nelle firme da ultimo in data 27 maggio 2019, rep. n. 66120/29066, registrato a Parma in data 13 giugno 2019 al n. 8680, annotato in data 14 giugno 2019 al n. 1647 reg. part.), è stata definita la permuta di bene presente contro bene futuro con cessione immediata dell'area di proprietà della famiglia Banchini ad Area Stazione a fronte della cessione, una volta realizzate, di unità immobiliari finite di valore corrispondente, tra STU e i Sig.ri Francesco Banchini, Mariangela Banchini, Massimo Banchini e Margherita Maria Banchini, quest'ultima interveniente nella sua qualità di Trustee del Trust denominato "Trust Rina", nonché Maria Giovanna Banchini, interveniente nella sua qualità di Trustee del "Trust Ninetto". Detto accordo rimane attivo esclusivamente con riferimento alla cessione delle aree di proprietà della famiglia Banchini ad Area Stazione, mentre non sussistono più gli obblighi corrispettivi di cessione di unità immobiliari finite di valore corrispondente avendo i signori Banchini deciso e ottenuto di escutere la alternativa fideiussione a garanzia di tali obblighi;

R) in particolare, la STU ha ottemperato alla clausola 6 bis della convenzione in data 11 dicembre 2013 di cui all'atto ai miei rogiti rep. n. 46775/20868 (più volte sopra citato), provvedendo all'affidamento decennale della gestione del parcheggio pubblico previsto nel primo stralcio del PRU, indi per cui STU Stazione ha stipulato in data 30 luglio 2019 con "Line servizi per la mobilità S.p.A." contratto di concessione per la gestione del parcheggio in parola, prot. STU n. 139/2019, in forza del quale il predetto concessionario si è impegnato a pagare alla STU il pattuito canone decennale 30 luglio 2020-30 luglio 2030, erogato anticipatamente in tre rate annuali, per un totale di euro 1.206.000,00 (unmilione duecentoseimila) al netto di



Handwritten signature and the number 11.

IVA, fermo restando l'obbligo della Società di cedere il parcheggio medesimo al Comune. Il

Comune garantisce alla Società la disponibilità dell'intero canone decennale anticipato a titolo di partecipazione al finanziamento del PRU, come previsto nel piano economico finanziario 2015-2017 allegato al decreto di omologazione art. 182 bis Legge Fallimentare;

S) con deliberazione di Giunta Comunale del 12 dicembre 2018 n. 485, nell'approvare variante al PUA inerente il PRU, in previsione della stipulazione del secondo accordo integrativo all'accordo di programma stipulato il 29 aprile 2004, è stata approvata la modifica alla convenzione sottoscritta in data 11 dicembre 2013 (di cui al citato atto ai miei rogiti rep. n. 46775/20868) relativamente ai soli aspetti connessi alla variante al PRU, ed inerenti la "sospensione artistica" (eliminazione art. 4.5) ed i "termini di attuazione del PRU" (modifica art. 15- Durata), oltreché per l'aggiornamento dei dati urbanistici (art. 3) e la definizione delle modalità di variante al PRU (art. 13), in accoglimento all'istanza di STU presentata in data 16 febbraio 2015 (prot. gen. n. 27163);

T) l'approvazione della suddetta deliberazione della Giunta comunale n. 485/2018 prima della stipulazione del secondo Accordo di Programma integrativo si è resa necessaria al fine di dare conclusione alla procedura di approvazione della Variante al PUA inerente il PRU, tenuto conto che in narrativa il medesimo provvedimento ha dato atto tra l'altro che il 30 settembre 2018 si è tenuta la Conferenza di Programma relativa all'Accordo di Programma sottoscritto il 29 aprile 2004, e successive integrazioni, ove è stato raggiunto il consenso unanime per la proroga al 31 dicembre 2025 del termine ultimo per il completamento degli interventi previsti dal PRU, e dato atto che il rapporto tra lo schema di convenzione approvato con essa deliberazione e questa convenzione aggiornata consiste nell'aver dato conclusione alla procedura di Variante Urbanistica effettuando nello schema di convenzione, un adeguamento dei valori numerici risultanti dalle modifiche oggetto di variante, e introducendo le ulteriori modifiche concordate in sede di Conferenza di Programma, dando atto nel provvedimento approvativo,

che la sottoscrizione della convenzione aggiornata fosse subordinata all'avvenuta approvazione dell'Accordo integrativo e all'approvazione di successivo e separato atto che aggiornasse gli aspetti di carattere finanziario in applicazione dell'ADR omologato dal Tribunale di Parma il 13 luglio 2018;

U) l'accordo di programma per l'attuazione del PRU, sottoscritto il 29 aprile 2004, integrato una prima volta in data 1° aprile 2010 è stato, infine, ulteriormente integrato con il secondo Accordo integrativo sottoscritto il 19 dicembre 2019 tra i rappresentanti della Regione Emilia Romagna, della Provincia di Parma, del Comune di Parma e STU, ed infine approvato con decreto del sindaco DSFP n. 72 del 31 dicembre 2019 pubblicato sul BURER il 22 gennaio 2020 (d'ora, in poi, anche "Accordo di Programma", o "Accordo di Programma, e successive modificazioni");

V) tale accordo integrativo formalizza, in particolare, la proroga al 31 dicembre 2025 del termine ultimo per il completamento degli interventi programmati nel PRU, oltre alla modifica al "Progetto pilota per la Sicurezza Urbana", come già deciso all'unanimità dai rappresentanti della Regione Emilia Romagna, della Provincia di Parma, del Comune di Parma e di STU nell'ambito della Conferenza di Programma propedeutica alla definizione dei contenuti del secondo Accordo integrativo, specificando in quella sede che la proroga dei termini attuativi del PRU decorresse dalla data di sottoscrizione del verbale della seconda seduta avvenuta il 30 novembre 2015;

W) qualunque modifica, in incremento, dovesse intervenire nella fase realizzativa delle opere di cui alla presente convenzione aggiornata non deve in ogni caso alterare l'ammontare del finanziamento messo a disposizione dal Comune di euro 16.756.020,26 (sedici milioni settecentocinquantaseimila venti/26);

X) a seguito di quanto sopra esposto si è reso necessario prendere atto degli atti amministrativi del Comune di Parma e di STU che comportano la necessità di modificare la "Convenzio-



Handwritten signature and the number 11.

ne" ed aggiornare il relativo atto stipulato dal Comune di Parma con STU Stazione come da documento allegato alla deliberazione di Consiglio Comunale n. 89/2020 e come detto denominato "convenzione aggiornata" (e come precisato al successivo articolo 2 del presente atto); Y) alla luce degli atti soprarichiamati, si rende necessario adeguare il testo della Convenzione in essere tra il Comune di Parma e STU Stazione per recepire e coordinare gli impegni e obblighi delle Parti, denominandola "convenzione aggiornata";

----- tutto ciò premesso -----

----- stipulano e convengono quanto segue -----

----- Articolo 1) - Premesse -----

----- Le premesse formano parte integrante e sostanziale del presente atto. -----

----- Articolo 2) - Oggetto delle modifiche alla Convenzione -----

----- Il Comune di Parma e "AREA STAZIONE - SOCIETÀ DI TRASFORMAZIONE URBANA - S.P.A." convengono di procedere alla modifica/integrazione delle convenzioni già approvate dal Consiglio Comunale e citate in narrativa, e precisamente: -----

----- le premesse sono modificate nei termini risultanti dal testo oltre riportato, fermo restando l'ineludibile recepimento delle obbligazioni già contratte in forza della convenzione sottoscritta in data 11 dicembre 2013 di cui al citato mio atto rep. n. 46775/20868, in ragione dell'evoluzione dell'intervento nonché dell'esigenza di riepilogare quanto disposto da provvedimenti adottati dal Comune di Parma successivamente alla stipulazione della convenzione medesima e perciò non ancora in essa trasfusi, nonché da atti e provvedimenti comportanti la sua modificazione. -----

----- I contenuti essenziali della convenzione sono ridefiniti come segue: -----

----- è integrato l'articolo 2.2 relativamente all'estensione del PRU, da mq 84.210 (ottantaquattromiladuecentodieci) a 84.264,78 (ottantaquattromiladuecentosessantaquattro virgolasettantotto); -----

- i commi -1 e -2 dell'articolo 3 sono rimodulati relativamente alla superficie lorda utile residenziale e non, alle superfici delle aree di urbanizzazione primaria e secondaria nonché di parcheggio pubblico;
- è eliminato l'articolo 4.1 in ragione dell'avvenuto adempimento degli impegni colà previsti;
- l'articolo 4.2 è rinumerato in 4.1: le lett. b, e, f, g (attuale f), k (attuale l), r sono state, rispettivamente: integrata con l'importo discendente dall'ADR omologato il 13 luglio 2018, riformulata a fini di semplificazione, soppressa stante la realizzazione del primo stralcio del PRU (con contestuale rielencazione delle lettere che la seguono), riformulata in ordine agli aspetti connessi al contributo di costruzione, meglio precisata nella portata dell'intervento, soppressa per l'avvenuto adempimento alla relativa clausola convenzionale. Successivamente alla nuova lettera r) sono state introdotte le lettere s), t) ed u);
- al medesimo articolo 4.2, a seguire dall'ultima lettera rielencata, sono rispettivamente inserite le lettere q ed r, concernenti rispettivamente il recepimento dell'obbligo del saldo di un debito nei confronti del Comune prescritto dal decreto di omologazione dell'ADR in data 13 luglio 2018 nonché il recepimento della necessità del previo assenso del Comune alle variazioni tariffarie applicabili da STU relativamente al parcheggio H di cui oltre;
- l'articolo 4.3 è rinumerato 4.2 ed è stato integralmente riformulato, sostanzialmente a seguito dell'evolversi dell'equilibrio negoziale recato dalla convenzione stipulata il 11 dicembre 2013 di cui al citato mio atto rep. n. 46775/20868, fatta eccezione per l'ex lettera a3 (ora lettera b) e g (ora lettera c), nonché per l'ultimo capoverso, integrato le linee guida consigliari prodromiche alla presentazione dell'ADR omologato il 13 luglio 2018;



Handwritten signature and the number 71.

- i commi -4 e -5 dell'articolo 4 sono soppressi rispettivamente in ragione del venire meno della necessità di espropriazioni nonché in forza della deliberazione della Giunta Comunale n. 485 del 12 dicembre 2018;
- l'articolo 5.2, quarto capoverso, è integrato con la previsione dell'aggiornamento del progetto definitivo delle opere del 2° e 3° stralcio susseguente all'ADR omologato il 13 luglio 2018;
- l'articolo 6 bis è riscritto in ragione dell'avvenuta stipulazione da parte di STU del contratto di concessione per la gestione del parcheggio H), per un canone riconosciuto al concedente in forza del piano economico finanziario citato nel decreto di omologazione del 13 luglio 2018;
- i commi -2 -3 dell'articolo 8 sono aggiornati facendo riferimento alla normativa vigente al momento della stipulazione della convenzione aggiornata;
- l'articolo 10, già soppresso in seno alla convenzione stipulata l'11 dicembre 2013, rep. n. 46775/20868 è espunto; gli articoli seguenti sono stati conseguentemente rinumerati;
- l'articolo 11.2 (ora articolo 10.2) è sintetizzato levando il dettaglio delle modalità di erogazione dell'acconto e del saldo del contributo regionale derivante dall'Accordo di Programma, e successive modificazioni; i commi -3 e -4 del medesimo sono soppressi, alla stregua dell'accertamento dell'effettività dei trasferimenti finanziari ivi previsti, come si evince dalla deliberazione della Giunta Comunale n. 261 del 31 luglio 2019;
- i commi -1 e -2 dell'articolo 15 (ora 14) sono rispettivamente integrati con la dilazione al 31 dicembre 2025 della durata della convenzione aggiornata e con la soppressione dell'avverbio "eventualmente" riferito alla variante all'accordo di programma quale presupposto per la proroga della convenzione medesima;



- i commi da -1 a -4 dell'articolo 18 (ora 17) sono soppressi, su indicazione del settore finanziario; il comma -5 è rinumerato in 17-1.

Articolo 3) Testo aggiornato della Convenzione.

Il Comune di Parma e STU Stazione intendono riportare qui di seguito il testo integrale della Convenzione come sopra emendato (che trovasi altresì allegato alla deliberazione di Consiglio Comunale n. CC-2020-89 del 14 dicembre 2020), aggiornato alla data odierna e che sostituisce la Convenzione (e sue modifiche) citata alla lettera D) delle premesse del presente atto, avente ad oggetto, tra l'altro, la proroga della durata della Convenzione, il cui testo si riporta qui di seguito con carattere corsivo:

*"Convenzione"*

*tra Comune di Parma e "Area Stazione - Società di Trasformazione Urbana - S.p.A."*

*ai sensi dell'art. 120 del decreto legislativo 18/8/2000, n. 267*

*(Programma di Riqualificazione Urbana denominato "Stazione FS - ex Boschi")*

*"COMUNE DI PARMA",*

*"AREA STAZIONE - SOCIETÀ DI TRASFORMAZIONE URBANA - S.p.A.", società unipersonale (soggetta all'attività di direzione e controllo del socio "Società per la Trasformazione del Territorio Holding S.p.A."),*

*Premesso che:*

*A) con atto del Consiglio Comunale n. 124/37 del 9 aprile 2002, modificato con successivo atto n. 129/51 del 27 maggio 2003, il Comune ha deliberato di promuovere la costituzione di una società di trasformazione urbana, ai sensi dell'art. 120 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267, per la realizzazione del Programma di Riqualificazione Urbana denominato "Stazione FS - ex Boschi", promosso ai sensi della Legge Regione Emilia-Romagna 3 luglio 1998, n. 19 "Norme in materia di riqualificazione urbana";*

*B) l'individuazione delle aree oggetto dell'intervento di trasformazione urbana equivale a di*



*[Handwritten signature]*  
11

chiarazione di pubblica utilità, anche per le aree e gli immobili non interessati da opere pubbliche;

C) la Società è stata costituita in data 15 ottobre 2003 con atto ai rogiti del notaio dott. A. Busani, rep. n. 78785/24094, registrato a Parma il 4 novembre 2003 al n. 6320;

D) la Società, per la realizzazione del Programma di Riqualificazione Urbana denominato "Stazione FS - ex Boschi" (di seguito "Programma di Riqualificazione Urbana" "Comparto" o "PRU"), può provvedere, ai sensi dell'art. 3 dello statuto sociale, all'acquisizione delle aree e degli immobili interessati dall'intervento, alla progettazione e alla realizzazione dell'intervento, alla commercializzazione e gestione degli immobili, delle opere e delle strutture realizzate;

E) il Programma di Riqualificazione Urbana è uno dei quattro programmi per i quali il Comune è stato ammesso a contributo regionale (deliberazione Consiglio Regionale n. 88 dell'8 novembre 2000) ai sensi della L.R. n. 19/1998;

F) in data 26 febbraio 2001 tra Comune e Regione Emilia-Romagna è stato sottoscritto il protocollo di intesa regolante i termini e le modalità di utilizzazione dei contributi assegnati, con l'impegno per il Comune di presentare alla Regione una proposta di Accordo di Programma, ai sensi dell'art. 9 della richiamata L.R. n. 19/1998 (di seguito anche "Accordo di Programma");

G) con deliberazione di Giunta Comunale n. 307/20 dell'11 marzo 2002 il Comune ha approvato la proposta di Accordo di Programma con Regione Emilia-Romagna relativamente al comparto denominato "Stazione FS - ex Boschi" inserendo, tra i soggetti coinvolti dall'intervento di riqualificazione, la Società in qualità di soggetto attuatore;

H) il Programma di Riqualificazione Urbana è stato approvato sulla base di un progetto architettonico elaborato dallo Studio di Architettura "MBM Arquitectes" di Barcellona e, in particolare, dall'architetto Oriol Bohigas;

I) con successiva deliberazione di Consiglio Comunale n. 257/47 del 12 dicembre 2002 è stata approvata la proposta di Accordo di Programma relativa al Comparto "Stazione FS - ex Boschi" comportante variante urbanistica al fine di proseguire l'iter procedurale dell'intervento di riqualificazione;

L) in data 23 luglio 1997 tra Ministero dei Trasporti, Provincia di Parma, Comune di Parma, Ferrovie dello Stato e TAV è stato sottoscritto un accordo di programma, sulla base dell'accordo quadro del 29 luglio 1994, che interessa anche la stazione di Parma per quanto riguarda la riqualificazione e valorizzazione degli scali ferroviari di via Alessandria e di viale Fratti nonché di interventi di miglioramento dell'accessibilità e di collegamento con la viabilità urbana;

M) con deliberazione di Consiglio Comunale n. 128/52 del 27 maggio 2003 il Comune ha approvato un accordo con "Rete Ferroviaria Italiana S.p.A." (in seguito "RFI") per la definizione dei rapporti e delle obbligazioni reciproche relativi al Programma di Riqualificazione Urbana, in cui è previsto l'impegno di RFI di cedere aree e immobili di sua proprietà, ricadenti nell'ambito del comparto, a condizioni e con modalità definite nell'accordo stesso;

N) il predetto Accordo Comune - Rete Ferroviaria Italiana (RFI), è stato sottoscritto il 9 giugno 2003;

O) con deliberazione di Giunta Regionale n. 270 del 24 febbraio 2003 la Regione Emilia-Romagna ha approvato varie proposte di accordo di programma di cui alla Legge n. 19/1 998 tra cui l'Accordo di Programma relativo al "comparto Stazione FS - ex Boschi", confermando il finanziamento pari a euro 3.202.032,77 (tre milioni duecentoduemila trenta due e settantasette cent);

P) in data 20 novembre 2003 e 25 marzo 2004 si è tenuta la conferenza conclusiva per l'approvazione del Programma di Riqualificazione Urbana a seguito della quale si è raggiunto il consenso unanime in merito alle controdeduzioni alle osservazioni presentate;



71

- Q) in data 29 aprile 2004 è stato sottoscritto l'Accordo di Programma tra "Regione Emilia-Romagna", "Provincia di Parma", "Comune di Parma" e STU Stazione che definisce principalmente gli impegni dei soggetti partecipanti, le risorse finanziarie, i termini e le garanzie per la realizzazione dell'intervento;
- R) con deliberazione di Consiglio Comunale n. 86 del 24 maggio 2004 è stata ratificata l'adesione del Comune all'Accordo di Programma;
- S) in data 28 giugno 2004 è stato emanato il Decreto dal Presidente della Provincia e con la sua successiva pubblicazione sul BURER dell'1 settembre 2004 si è definitivamente concluso l'iter di approvazione del Programma di Riqualificazione Urbana;
- T) in data 15 gennaio 2005 è stata sottoscritta una convenzione, con atti ai rogiti del notaio dott. A. Busani, rep. n. 83782/26026, regolante gli impegni reciproci tra Comune di Parma e Società in ordine alla realizzazione del PRU denominato "Stazione FS - ex Boschi", successivamente modificata e integrata con atti ai rogiti del notaio C. M. Canali rep. n. 12972/6662 del 16 gennaio 2007, rep. n. 32597/15248 del 5 novembre 2010, rep. n. 37033/17088 del 19 settembre 2011 e rep. n. 46775/20868 del 11 dicembre 2013;
- U) nello stesso giorno è stata sottoscritta la convenzione tra Comune, STU Stazione e Rete Ferroviaria Italiana (RFI) che disciplina i reciproci impegni, come previsto dall'art. 5 comma 2 dell'Accordo Comune - RFI del 9 giugno 2003, successivamente modificata e integrata dai seguenti atti sottoscritti:
- in data 21 dicembre 2005, atto integrativo/modificativo alla convenzione originale del 15 gennaio 2005;
  - in data 7 febbraio 2006 atto che disciplina la realizzazione del sottopasso viaggiatori;
  - in data 12 novembre 2007, atto che disciplina la realizzazione della dorsale cavi e lo scompuo degli oneri di rallentamento;
  - in data 1 aprile 2009, atto che disciplina la realizzazione e gestione della Temporary Sta-

tion;-----

- in data 5 febbraio 2010, atto che disciplina la realizzazione delle modifiche agli impianti ferroviari;-----

- in data 20/10/2014, atto che ratifica le modifiche progettuali richieste da RFI in fase conclusiva;-----

V) in data 5 dicembre 2008 con deliberazione n. 154 il Consiglio Comunale ha approvato le controdeduzioni alle osservazioni e ha approvato la variante POC con contestuale approvazione della variante PUA inerente il Programma di Riqualificazione Urbana denominato "Stazione FS-Ex Boschi", che ai sensi dell'art. 31, comma 4, LR 20/2000 assume il valore e produce gli effetti di PUA;-----

Z) con deliberazione n. 137 del 10 novembre 2009 il Consiglio Comunale ha preso atto del consenso unanime espresso dalla Conferenza di Programma ed ha approvato la proposta di Accordo-Integrativo all'Accordo di Programma di cui alla lettera R); in data 1 aprile 2010 è stata sottoscritta l'Integrazione all'Accordo di Programma da Regione, Provincia, Comune e STU. Con tale atto è stato trasferito il contributo regionale pari a euro 247.899,30 dalla realizzazione di ERP all'ampliamento del centro sociale previsto nell'ambito del Progetto pilota per la sicurezza urbana oltre a prorogare la data di fine lavori inerenti il PRU Stazione F.s.-ex Boschi;-----

A1) con deliberazioni commissariali n. 228 del 22 marzo 2012 e n. 300 del 4 aprile 2012, tenuto conto della necessità di garantire adeguato sostegno al piano di risanamento finanziario della Società, è stato espresso da parte del Comune indirizzo positivo alla presentazione di un piano di ristrutturazione del debito ex art. 182 bis legge fallimentare, che confermava gli impegni finanziari a carico del Comune così come indicati nel documento di piano economico finanziario 2011-2015 allegato al piano di ristrutturazione del debito e successivamente omologato dal Tribunale di Parma in data 15 maggio 2012;-----



Handwritten signature and the number 21.

B1) dopo l'omologazione dell'accordo di ristrutturazione del debito ("ADR") ex art. 182 bis legge fallimentare, la STU ha terminato i lavori inerenti il primo stralcio del PRU e pagato i relativi creditori; tuttavia la difficile situazione congiunturale e l'andamento negativo del mercato immobiliare, unitamente ad un sostanziale stato di crisi finanziaria, non hanno consentito a STU di rispettare gli impegni assunti nei confronti di tutti i creditori aderenti all'accordo medesimo;

C1) a seguito della sostanziale incapacità di soddisfare tutti i creditori aderenti all'ADR omologato dal Tribunale di Parma il 15 maggio 2012, STU ha presentato dinanzi alla stessa magistratura ulteriore ricorso ex art. 182 bis legge fallimentare, per l'omologazione di un nuovo ADR, corredato da relativo Piano industriale le cui linee guida sono state approvate dal Comune con deliberazione di Consiglio Comunale n. 47 del 18 aprile 2017 e 106 del 21/12/2017 (che si allegano al presente atto con sotto le lettere "B" e "C"), le quali (precisamente la prima), nell'approvare le "linee guida per la razionalizzazione del gruppo STT" limitano in complessivi euro 16.756.020,26 (sedici milioni settecentocinquantaseimila ventiti/26) l'importo massimo da devolvere per "la realizzazione delle opere di urbanizzazione del secondo e del terzo stralcio previsti dal PRU";

D1) il Tribunale di Parma adito con decreto n. 31 del 13 luglio 2018 ha omologato il nuovo ADR;

E1) il suddetto accordo di ristrutturazione del debito ex articolo 182 bis Legge Fallimentare, omologato dal Tribunale di Parma prevede tra l'altro - verificata l'impossibilità di realizzare compiutamente il precedente Piano - l'esecuzione, ivi compresa ogni attività connessa, delle opere di urbanizzazione del 2° e del 3° stralcio, comprendente l'adempimento degli obblighi derivanti dagli accordi intercorsi tra STU ed RFI, relativamente alla delocalizzazione delle attività di quest'ultima società (di cui agli atti sottoscritti dalle parti e richiamati alla lettera U), l'edificazione di una struttura sociale denominata "centro per le famiglie", tutti finanzia-

ti dal Comune di Parma per complessivi euro 16.756.020,26 (sedici milioni settecentocinquantaseimila venti/26), nonché a saldare il debito di euro 143.469,00 (centoquarantatremila quattrocentsessantasei/00) nei confronti del Comune e provvedere a quanti altro previsto dall'ADR omologato;

F1) con deliberazione n. 261 del 31 luglio 2019, esecutiva, la Giunta Comunale ha assunto un atto ricognitorio finalizzato alla presa d'atto, dal punto di vista finanziario, delle spese sostenute per l'esecuzione dell'intero intervento e del conto finale del 1° stralcio del PRU, suddiviso in tre stralci, da cui si evince che, per quanto qui interessa, i lavori del 1° stralcio sono stati eseguiti per un importo complessivo delle spese sostenute pari ad euro 136.777.932,25 (centotrentasei milioni settecentosettantasettemila novecentotrentadue/25), mentre rimangono da eseguire i lavori del 2° e del 3° stralcio per la parte non già rendicontata, di cui si dà conto nell'atto ricognitorio già citato;

G1) in particolare, la STU ha ottemperato all'articolo 6 bis della convenzione in data 11 dicembre 2013, repertorio n. 46775, provvedendo all'affidamento decennale della gestione del parcheggio pubblico ivi previsto, indi per cui STU Stazione ha stipulato in data 30 luglio 2019 con "Line servizi per la mobilità S.p.A." contratto di concessione per la gestione del parcheggio in parola, prot. STU n. 139/2019, in forza del quale il medesimo concessionario si è impegnato a pagare alla STU il pattuito canone decennale di euro 1.206.000,00 (unmilione duecentoseimila) al netto di IVA, fermo restando l'obbligo della società di cedere il parcheggio medesimo al Comune; il Comune garantisce alla STU la disponibilità delle risorse finanziarie di 1.206.000,00 (unmilione duecentoseimila/00) relativa al canone decennale 30 luglio 2019-30 luglio 2029 della gestione del parcheggio denominato H) a titolo di partecipazione al finanziamento del PRU, così come previsto nel piano economico finanziario 2015-2017 allegato al decreto di omologazione ex art. 182 bis Legge Fallimentare emanato dal Tribunale di Parma il 13 luglio 2018;



Handwritten signature and the number 77.

H1) con deliberazione di Giunta Comunale del 12 dicembre 2018 n. 485, nell'approvare variante al PUA inerente il PRU, in previsione della stipulazione del secondo accordo integrativo all'accordo di programma stipulato il 29 aprile 2004, è stata approvata la modifica alla convenzione sottoscritta in data 11 dicembre 2013 relativamente ai soli aspetti connessi alla variante al PRU, ed inerenti la "supervisione artistica" (eliminazione art. 4.5) ed i "termini di attuazione del PRU" (modifica art. 15- Durata), oltreché per l'aggiornamento dei dati urbanistici (art. 3) e la definizione delle modalità di variante al PRU (art. 13), in accoglimento all'istanza di STU presentata in data 16 febbraio 2015 (prot. gen. n. 27163);

II) l'approvazione della suddetta deliberazione della Giunta comunale n. 485/2018 prima della stipulazione del secondo Accordo di Programma integrativo si è resa necessaria al fine di dare conclusione alla procedura di approvazione della Variante al PUA inerente il PRU, tenuto conto che in narrativa il medesimo provvedimento ha dato atto tra l'altro che il 30 settembre 2018 si è tenuta la Conferenza di Programma relativa all'Accordo di Programma sottoscritto il 29 aprile 2004, e successive integrazioni, ove è stato raggiunto il consenso unanime per la proroga al 31 dicembre 2025 del termine ultimo per il completamento degli interventi previsti dal PRU, e dato atto che il rapporto tra lo schema di convenzione approvato con essa deliberazione e questa convenzione aggiornata consiste nell'aver dato conclusione alla procedura di Variante Urbanistica effettuando nello schema di convenzione, un adeguamento dei valori numerici risultanti dalle modifiche oggetto di variante, e introducendo le ulteriori modifiche concordate in sede di Conferenza di Programma, dando atto nel provvedimento approvativo, che la sottoscrizione della convenzione modificata fosse subordinata all'avvenuta approvazione dell'Accordo integrativo e all'approvazione di successivo e separato atto che aggiornasse gli aspetti di carattere finanziario in applicazione dell'ADR omologato dal Tribunale di Parma il 13 luglio 2018;

L1) l'accordo di programma per l'attuazione del PRU, sottoscritto il 29 aprile 2004, integra-



to una prima volta in data 1 aprile 2010 è stato, infine, ulteriormente integrato con il secondo Accordo integrativo sottoscritto il 19 dicembre 2019 tra i rappresentanti della Regione Emilia Romagna, della Provincia di Parma, del Comune di Parma e STU ed infine approvato con decreto del sindaco DSFP n. 72 del 31 dicembre 2019 pubblicato sul BURER il 22 gennaio 2020;

M1) tale accordo integrativo formalizza nello specifico la proroga al 31 dicembre 2025 del termine ultimo per il completamento degli interventi programmati nel PRU oltre alla modifica al "Progetto pilota per la Sicurezza Urbana", sulla base di quanto già deciso all'unanimità dai rappresentanti della Regione Emilia Romagna, della Provincia di Parma, del Comune di Parma e della Società Area Stazione STU Spa nell'ambito della Conferenza di Programma propedeutica alla definizione dei contenuti del secondo Accordo integrativo, specificando in quella sede che la proroga dei termini attuativi del PRU decorresse dalla data di sottoscrizione del verbale della seconda seduta avvenuta il 30/11/2015;

NI) la copertura economico-finanziaria del costo complessivo del P.R.U. è assicurata sia da contributi pubblici che da altri ricavi derivanti dalla vendita di immobili di proprietà della STU, nonché dalla gestione di attività previste dalla presente convenzione aggiornata o comunque autorizzate dalla legge;

O1) ai sensi di quanto previsto dall'art. 120, comma 3, del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267, i rapporti tra gli enti locali azionisti e la società per azioni di trasformazione urbana sono disciplinati da una convenzione contenente, a pena di nullità, gli obblighi e i diritti delle parti;

P1) con la stipulazione della presente convenzione aggiornata - d'ora in avanti, per il suo già rappresentato carattere ricognitorio, denominata "convenzione aggiornata", che per i contenuti disciplinanti l'attuazione degli interventi del PRU, stante l'assimilazione di questo ad un PUA, assume il valore e gli effetti di convenzione urbanistica ai sensi dell'art. 31



77.

comma 6 della LR 20/2000, le Parti intendono regolamentare le modalità di svolgimento delle attività finalizzate alla realizzazione del Programma di Riqualificazione Urbana, fissando gli obblighi reciproci, al fine di garantire l'autonomia gestionale della Società e il contemporaneo perseguimento degli obiettivi del Comune a garanzia del pubblico interesse perseguito;

tutto ciò premesso,

convengono e stipulano quanto segue.

Art. 1 - Premesse.

1.1 - Le premesse formano parte integrante e sostanziale del presente atto.

1.2 - Con la presente convenzione aggiornata si intendono integralmente recepiti e sostituiti dalla data di stipula, i precedenti atti repertorio n. 83782 raccolta 26026 del 15 gennaio 2005 redatto dal notaio Angelo Busani, n. 12972 raccolta n. 6662 del 16 gennaio 2007, n. 32597 raccolta n. 15248 del 5 novembre 2010, n. 37033 raccolta 17088 del 19 settembre 2011 e rep. n. 46775 raccolta 20868 del 11 dicembre 2013, redatti dal notaio Carlo Maria Canali.

Art. 2 - Oggetto della convenzione aggiornata.

2.1 - Oggetto della presente convenzione è la disciplina dei rapporti e degli obblighi reciproci tra Comune e Società, nonché dei futuri aventi causa, in ordine alla realizzazione del Programma di Riqualificazione Urbana denominato "Stazione FS - ex Boschi", promosso dal Comune ai sensi della Legge Regione Emilia-Romagna 3 luglio 1998, n. 19 "Norme in materia di riqualificazione urbana";

2.2 - Il Programma di Riqualificazione Urbana, che riguarda la zona della stazione ferroviaria di Parma, interessando le aree di piazzale Dalla Chiesa, di via Alessandria, di via Marcolada e di via Brennero, con un'estensione di metri quadrati 84.264,78 (ottantaquattromila duecento sessanta quattro/settantotto), è disciplinato dallo strumento urbanistico vigente,

tav. 22, dalla vigente scheda norma A/2 "Stazione FS", nonché dagli artt. 51, 52 e 53 delle N.T.A. del R.U.E. previgente, oggi artt. 10, 11 e 12 delle NTA del POC;

2.3 - La Società si impegna ad assumere tutti gli obblighi in ordine alla realizzazione del Programma di Riqualificazione Urbana, come meglio precisati nell'Accordo di Programma e sue integrazioni e negli articoli di seguito elencati, che vengono accettati senza alcuna riserva.

2.4 - L'Accordo di Programma è stato sottoscritto in data 29 aprile 2004 e le sue integrazioni sottoscritte in data 1 aprile 2010 e 19 dicembre 2019 (gli elaborati tecnico-amministrativi relativi al Programma di Riqualificazione Urbana sono allegati rispettivamente alla deliberazione del Consiglio Comunale n. 2 del 9 gennaio 2004 e n. 137 del 10 novembre 2009 ed aggiornati dalla deliberazione di Giunta Comunale n. 278 del 27 luglio 2016 e successivamente secondo quanto previsto dalla deliberazione di Giunta Comunale n. 485 del 12 dicembre 2018).

Art. 3 - Descrizione del Programma di Riqualificazione Urbana.

3.1 - Il Programma di Riqualificazione Urbana presenta le seguenti caratteristiche quantitative:

- superficie del comparto: metri quadrati 84.264,78 (ottantaquattromila duecento sessanta quattro/settantotto);
- superficie lorda utile di progetto: metri quadrati 40.000,00 (quarantamila), oltre la superficie esistente pari a mq. 5.010 (cinquemila dieci) per cui è previsto il recupero di cui:
- superficie lorda utile residenziale: metri quadrati 13.880,00 (tredicimila ottocentoottanta);
- superficie lorda utile non residenziale: metri quadrati 31.130,00 (trentunomila centotrenta).

3.2 - Le superfici delle aree di urbanizzazione primaria e secondaria, risultanti dagli elaborati progettuali del Piano Urbanistico Attuativo, sono le seguenti:

AREE URBANIZZAZIONE    SUPERFICI STANDARD (mq)    PROGETTO (mq)



Handwritten signature and the number 71.

- parcheggio pubblico	14.117,00	11.129,31
- verde pubblico	29.088,00	33.018,95

Si specifica che la superficie di parcheggio pubblico di progetto corrisponde ad una superficie pari a 5.388,82 mq. per la parte fuori terra e ad una superficie complessiva virtuale pari a mq. 5.625,00, valutata sul parametro di 25 mq/posto auto, per la parte interrata.

3.3 - Per la descrizione delle caratteristiche tipologico/costruttive e di finitura degli edifici è fatto specifico riferimento, oltre a quanto sopra indicato, alle tavole di progetto, alle norme tecniche allegate al programma, le stesse verranno però conclusivamente specificate e dettagliate in termini tipologici e funzionali in sede di progetto, una volta determinato.

Art. 4 - Impegni ed obblighi reciproci delle Parti.

4.1 - Con la presente convenzione aggiornata la Società si impegna ed obbliga:

- a) progettare gli interventi relativi al Programma di Riqualificazione Urbana con le modalità e le tempistiche previste dal successivo art. 5;
- b) dare attuazione agli interventi previsti dal Programma di Riqualificazione Urbana conformemente agli elaborati progettuali, nel rispetto delle prescrizioni urbanistiche di cui al precedente art. 2, comma 2 nonché delle prescrizioni del decreto di omologazione del Tribunale di Parma n. 31 del 13 dicembre 2018, relativo alle opere di urbanizzazione del 2° e del 3° stralcio (comprendente l'adempimento degli obblighi derivanti dagli accordi con RFI, relativamente alla delocalizzazione delle attività di quest'ultima società) per un importo complessivo di euro 16.756.020,26, di cui euro 2.201.461,23 destinati alla realizzazione dell'intervento convenzionalmente denominato "area Banchini" comprensivo del "centro per le famiglie" facente parte del "progetto pilota per la sicurezza urbana";
- c) realizzare il Programma di Riqualificazione Urbana con una organizzazione cantieristica che minimizzi l'impatto viabilistico nelle aree circostanti l'intervento;
- d) ad attuare il Programma di Riqualificazione Urbana nel rispetto dei seguenti criteri:

(i) *declinazione degli interventi sotto il profilo progettuale nel rispetto delle modalità e delle tempistiche definite con la presente convenzione;*-----

(ii) *rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi;*-----

(iii) *livello di progettazione adeguato all'importanza e al rilievo che le opere di trasformazione devono assumere nel più ampio contesto urbano;*-----

e) *a subentrare al Comune negli impegni assunti con RFI relativamente alla delocalizzazione delle attività ferroviarie indicate nella convenzione sottoscritta tra Comune, STU Stazione e RFI in data 15 gennaio 2005 e successive modificazioni e integrazioni;*-----

f) *a corrispondere al Comune di Parma la quota di costo di costruzione afferente la realizzazione degli interventi strutturali al di sotto delle aree pubbliche di urbanizzazione, in quanto tali interventi, sulla base del progetto di PRU approvato, pur risultando pertinenti agli edifici previsti sui lotti destinati alla commercializzazione di cui al successivo art. 7, risultano funzionali a consentire la compiuta realizzazione delle opere di urbanizzazione del 2° e 3° stralcio; quanto dovuto, presuntivamente quantificato applicando una percentuale pari al 10% dell'importo delle opere strutturali (calcolato sulla base della stima di massima dei lavori redatta da STU come desumibile dalla nota 5 giugno 2020, assunta al prot. al n. 94103 del 16 giugno 2020, allegata alla presente convenzione sotto la lettera "F" e corrispondente alle destinazioni commerciali/direzionali) ammonta ad un totale di euro 957.838,50 (novecentocinquantesette mila ottocentotrentotto/50), di cui euro 677.838,50 (seicentosettantesette mila ottocentotrentotto/50) per il 2° stralcio e euro 280.000,00 (duecentoottantamila/00) per il 3° stralcio. Tale importo sarà versato al Comune dalla società con modalità che l'Ente comunicherà con proprio successivo atto. Resta altresì inteso che l'importo presuntivamente quantificato in euro 957.838,50 (novecentocinquantesette mila ottocentotrentotto/50) andrà eventualmente conguagliato a consuntivo in positivo o in negativo, sulla base del quadro economico dei lavori redatto in fase di collaudo finale;*-----



*[Handwritten signature]*

21

- g) a cedere gratuitamente al Comune le aree relative alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste nel PRU, entro il termine massimo della conclusione dei lavori del Programma di Riqualificazione Urbana e, comunque, a seguito dell'effettuazione di regolare collaudo;
- h) ad espletare e perfezionare ogni adempimento procedurale e documentale necessario al fine dell'attuazione del Programma di Riqualificazione Urbana, secondo le modalità ed i tempi previsti o richiamati nell'Accordo di Programma, e sue eventuali successive modifiche ed integrazioni;
- i) a gestire i rapporti con la Regione Emilia-Romagna discendenti dalla sottoscrizione dell'Accordo di Programma e successive modificazioni e integrazione;
- l) a realizzare e cedere al Comune di Parma, nell'ambito del finanziamento complessivo pari ad euro 16.756.020,26 (sedici milioni settecentocinquantaseimila venti/26), la struttura denominata "centro per le famiglie", facente parte del "progetto pilota per la sicurezza urbana", nel rispetto di quanto stabilito dalle norme di legge vigenti in materia e dell'Accordo di Programma, e sue successive modifiche ed integrazioni;
- m) ad investire nel Programma di Riqualificazione Urbana le risorse finanziarie previste nell'Accordo di Programma e successive integrazioni;
- n) a tenere il Comune indenne e manlevato da qualsiasi pregiudizio conseguente alle attività costruttive e gestionali poste in essere dalla Società, o da suoi prestatori d'opera o fornitori o collaboratori, nonché da qualsiasi pretesa di terzi, anche dipendenti, collaboratori, fornitori o appaltatori della Società, derivante dalle attività della stessa;
- o) a tener conto delle prescrizioni previste dal progetto pilota della sicurezza di cui all'art. 2 bis dell'Accordo di Programma e successive modificazioni, nei limiti di quanto compete alla Società;
- p) a rendicontare al Settore Lavori Pubblici e Sismica del Comune di Parma, a fronte delle

richieste di trasferimento delle somme previste a titolo di contributo pubblico, l'effettiva documentazione che attesti lo stato di avanzamento dei lavori relativo al finanziamento dell'opera, nonché ogni altra utile documentazione che fosse necessaria;

q) a predisporre e consegnare al Settore Lavori Pubblici e Sismica del Comune di Parma la documentazione a rendicontazione dei lavori eseguiti propedeutica al riconoscimento e successivo trasferimento delle somme assegnate;

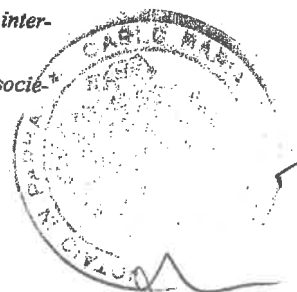
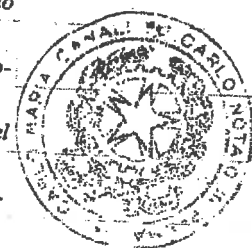
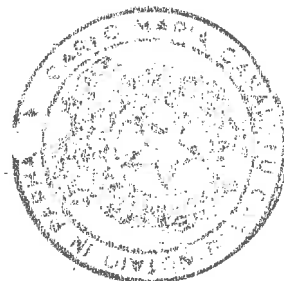
r) per le attività di cui alla lettera precedente la società si impegna a garantire l'esatta e univoca corrispondenza della documentazione tecnica e contabile presentata che, pertanto, non potrà essere oggetto di successive rendicontazioni;

s) a saldare il debito di euro 143.469,00 (centoquarantatremila quattrocentosessantave/00), nei confronti del Comune entro il 31 dicembre 2021, ovvero nel diverso termine che sarà indicato nel redigendo addendum all'accordo di ristrutturazione presentato da STU Stazione ed omologato dal Tribunale di Parma in data 13 luglio 2018 con decreto n. 31, oltre alle somme maturate per rimborso personale distaccato ai sensi della deliberazione della giunta comunale n. 273 dell' 8 agosto 2019;

t) ad apportare qualsiasi variazione tariffaria che si prevede possa attuarsi nel corso dello svolgersi della concessione decennale del parcheggio H), solo dietro preventiva approvazione del Comune di Parma, come stabilito con deliberazione di Giunta Comunale n. 44 del 20/02/2019.

4.2 - Con la presente convenzione, il Comune si impegna ed obbliga a destinare alla realizzazione del Programma di Riqualificazione Urbana:

a) una somma complessiva massima di euro 16.756.020,26 (sedici milioni settecentocinquantesimila venti/26) per la realizzazione delle opere di urbanizzazione del 2° e del 3° stralcio del PRU (comprendente l'adempimento degli obblighi derivanti dagli accordi intercorsi tra STU ed RFI relativamente alla delocalizzazione delle attività di quest'ultima socie-



Handwritten signature and the number 17.

tà), nonché del "centro per le famiglie", facente parte del "progetto pilota per la sicurezza urbana", suddivisa secondo quanto previsto dalla lettera b) del precedente comma 1 del presente articolo e subordinatamente alla presentazione della documentazione di cui alle lettere p) e q) del presente articolo 4, comma 1;

b) a supportare la Società nella gestione globale del Programma di Riqualificazione Urbana;

#### Art. 5 - Progettazione del Programma di Riqualificazione Urbana.

5.1 - La progettazione del Programma di Riqualificazione Urbana è realizzata dalla Società ai sensi del decreto legislativo n. 50/2016, e successive modificazioni.

5.2 - Con la presente convenzione aggiornata il Comune e la Società si danno reciprocamente atto che:

- il progetto preliminare del PRU, redatto a firma del Direttore dell'Area Pianificazione con la collaborazione del personale del servizio Piani di Riqualificazione (come previsto dalla deliberazione di Giunta Comunale n. 118 del 7 febbraio 2005), è stato approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 29 del 25 febbraio 2005;

- con atto n. 97 del 5 giugno 2006 il Consiglio Comunale ha preso atto del progetto definitivo di tutte le opere pubbliche previste nel PRU e dell'edificio "C" e ha approvato il 1° stralcio;

- con atto n. 855 del 29/06/2006 la Giunta Comunale ha approvato il progetto esecutivo del primo stralcio di tutte le opere pubbliche previste nel PRU;

- con atto n. 155 del 5 dicembre 2008 il Consiglio Comunale ha approvato il progetto definitivo delle opere previste nel secondo stralcio (comprensivo anche dell'attuale terzo stralcio) del Programma; progetto che deve essere aggiornato a seguito del suddetto accordo di ristrutturazione del debito ex articolo 182 bis Legge Fallimentare, omologato dal Tribunale di Parma, il 13 luglio 2018, il quale prevede la realizzazione delle sole opere di urbanizzazione del 2° e del 3° stralcio, comprendente l'adempimento degli obblighi derivanti dagli accordi



con RFI relativamente alla delocalizzazione delle attività di quest'ultima società oltre alla progettazione del "centro per le famiglie".

5.3 - La Società è tenuta a predisporre gli elaborati inerenti ad ogni fase della progettazione come prevista dal codice degli appalti di cui al citato decreto legislativo n. 50/2016, e successive modificazioni, avuto riguardo a quanto di seguito specificato all'articolo 7 "Lotti edificabili e loro commercializzazione" e con facoltà di procedere per lotti funzionali.

5.4 - All'esito delle procedure di affidamento, ed allo scopo di utilizzare eventuali somme a disposizione in seguito a ribassi d'asta, la STU è tenuta a chiedere preventivamente l'assenso al Comune, nella persona del dirigente del Settore Lavori Pubblici e Sismica.

Art. 6 - Realizzazione ed esecuzione delle opere di urbanizzazione e degli ulteriori interventi di finalità pubblica previsti dal PRU.

6.1 - La Società si impegna a realizzare:

6.1.1 le opere di urbanizzazione previste nel progetto di PRU allo stato approvato (compresi gli interventi strutturali al di sotto delle aree pubbliche di urbanizzazione, in quanto tali interventi, sulla base del progetto di PRU approvato, pur risultando pertinenti agli edifici previsti sui lotti destinati alla commercializzazione di cui al successivo art. 7, risultano funzionali a consentire la compiuta realizzazione delle opere di urbanizzazione del 2° e 3° stralcio) e, pertanto, in via esemplificativa e non esaustiva:

- a) parcheggi, viabilità interna, strade pubbliche;
- b) reti di distribuzione gas e acqua;
- c) reti di distribuzione energia elettrica;
- d) reti di distribuzione telefonica;
- e) impianti di illuminazione pubblica;
- f) rete fognaria;
- g) altre reti (fibre ottiche, teleriscaldamento, ecc.);



Handwritten signature and the number 77.

h) attrezzatura a verde delle aree di urbanizzazione secondaria.

6.1.2 gli interventi finalizzati alla delocalizzazione delle attività di RFI in adempimento degli obblighi derivanti dall' Accordo sottoscritto in data 9 giugno 2003 tra Comune e RFI e dalla successiva Convenzione Attuativa sottoscritta in data 15 gennaio 2005 tra Comune, STU e RFI;

6.1.3 l'edificazione della struttura sociale denominata "centro per le famiglie", nell'ambito del più ampio intervento convenzionalmente denominato "Area Banchini".

6.2 - Le opere di urbanizzazione e gli ulteriori interventi finalizzati al perseguimento delle finalità pubbliche previste dal PRU di cui al precedente comma 1 dovranno essere realizzati sulla base di quanto disposto dal decreto legislativo n. 50/2016, e successive modificazioni;

6.3 - Le opere di cui alle lettere b), c), d), e), f) e g) del punto 6.1.1 del presente articolo dovranno essere eseguite secondo le disposizioni dei gestori di pubblici servizi e risultanti dagli accordi preliminari allegati ai relativi progetti definitivi/esecutivi.

6.4. I progetti definitivi/esecutivi dei sopramenzionati interventi dovranno essere sottoposti all'approvazione della Giunta Comunale.

#### Art. 6 bis - Gestione dei parcheggi pubblici.

6 bis. 1 - La società si impegna, fin da ora, a cedere al Comune, il 31 luglio 2021, il parcheggio oggetto del contratto di concessione per la gestione, prot. STU 139/2019, stipulato dalla medesima società in data 30 luglio 2019 con l'impresa "Line servizi per la mobilità S.p.A.". Il Comune si impegna ad accettare la cessione e garantisce alla STU la disponibilità delle risorse finanziarie di 1.206.000,00 (unmilione duecentoseimila/00) euro, relativa al canone decennale anticipato corrente dal 30 luglio 2019 al 30 luglio 2029 per la gestione del parcheggio H), come previsto nel piano economico finanziario allegato al decreto di omologazione ex art. 182 bis Legge Fallimentare.

#### Art. 7 - Lotti edificabili e loro commercializzazione.

7.1 – I lotti edificabili relativi al 2° e 3° stralcio saranno commercializzati nel rispetto del quadro normativo applicabile ai contratti attivi della pubblica amministrazione. La commercializzazione dovrà essere attivata e adeguatamente sviluppata dalla società, anche per lotti funzionali, prima di definire il progetto esecutivo e affidare la realizzazione delle opere di urbanizzazione, comprensivo degli interventi strutturali al di sotto delle aree pubbliche di urbanizzazione di cui agli articoli 5 e 6 della presente convenzione (escluso quanto relativo all'adempimento degli obblighi derivanti dagli accordi con RFI relativamente alla delocalizzazione delle attività di quest'ultima società e alla progettazione del "centro per le famiglie"). Gli esiti della attività di commercializzazione potranno giustificare una progettazione e una realizzazione per lotti funzionali delle opere di urbanizzazione. Degli esiti dell'attività di commercializzazione la società riferirà puntualmente al Comune che si impegna a valutare eventuali esigenze di intervento sugli strumenti urbanistici e a ridefinire le tempistiche e le modalità di realizzazione, ove occorra, mediante specifica appendice alla presente convenzione.

7.2 – Tutti gli interventi edilizi previsti nell'ambito del comparto denominato "Stazione FS – ex Boschi" dovranno essere realizzati nel pieno rispetto dei parametri e delle destinazioni d'uso del progetto di PRU di cui alla variante approvata con deliberazione Giunta Comunale n. 485 del 12.12.2018 nonché di quanto puntualmente disciplinato dalle relative norme di attuazione e dalla presente convenzione aggiornata.

7.3 – L'attuazione degli interventi edilizi previsti dal PRU, comporterà il pagamento a favore del Comune di Parma, in sede di rilascio dei Permessi di Costruire, dei residui oneri e del costo di costruzione afferenti il rilascio dei medesimi titoli abilitativi alla costruzione, di cui all'art. 16 del d.P.R. n. 380/2001 e arti. da 29 a 34 della L.R. n. 15/2013, calcolati sulla base della disciplina regionale in materia di contributo di costruzione di cui alla DCR 849/98 e DGR 522/99 come recepite rispettivamente dalle deliberazioni di consiglio comunale n.



Handwritten signature and the number 74.

140/2000 e n. 25/2000, e successive determinazioni di aggiornamento, e precisamente:-----

a) dovrà essere corrisposto il residuo degli oneri di urbanizzazione secondaria (corrispondente alle opere non realizzate dalla Società) per un importo pari al 75 per cento dei quantitativi tabellari (c.d. tabelle parametriche); -----

b) dovrà essere corrisposto l'intero ammontare del costo di costruzione dei nuovi edifici, calcolato sulla base del computo metrico estimativo degli interventi da realizzare, comprendente pertanto anche tutte le opere di completamento pertinenziali ubicate al di sotto delle aree di urbanizzazione, al netto pertanto delle sole opere strutturali realizzate dalla Società.-----

-----Art. 8 - Collaudo in corso d'opera e collaudo finale.-----

8.1 - Entro il termine previsto dalle norme vigenti, la società medesima è tenuta, salvo diverse istruzioni impartite dal Comune, ad effettuare il collaudo in corso d'opera ed il collaudo finale di tutte le opere previste dal precedente art. 6, comma 1. -----

8.2 - La società è tenuta ad eseguire i collaudi delle opere a mezzo di tecnici, regolarmente nominati, in possesso di elevata e specifica qualificazione in riferimento al tipo di lavoro, alla sua complessità ed all'importo dello stesso, in contraddittorio con il tecnico designato dal Settore Lavori pubblici e Sismica e comunque nel rispetto dei requisiti di cui all'articolo 102, sesto e settimo comma D. Lgs. 50/2016.-----

8.3 - In tema di nomina del collaudatore si richiamano le norme sancite dall'articolo 102 del decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50 e successive modificazioni ed integrazioni.-----

8.4 - Le opere di cui al precedente articolo 6, comma 1, dovranno essere sottoposte a collaudo finale in contraddittorio con il tecnico designato dal Settore Lavori Pubblici e Sismica del Comune non oltre 6 mesi dall'ultimazione dei lavori. Per i lavori di importo pari o inferiore ad un milione di euro è facoltà della società di sostituire il certificato di collaudo con il certificato di regolare esecuzione, emesso non oltre 3 mesi dalla data di ultimazione dei lavori.-----

8.5 - Tutte le spese di collaudo saranno a carico della Società.-----

8.6 - In ogni caso, i certificati di collaudo delle opere di cui al precedente articolo 6, comma 1 dovranno comunque essere emessi con le modalità ed entro i termini previsti dal citato articolo 102 del d.lgs. n. 50/2016, e successive modificazioni, con particolare riguardo al comma 3.

8.7 - Le opere di cui al precedente art. 6.1.1 dovranno essere oggetto di collaudo finale prima del rilascio dei certificati di abitabilità o agibilità relativi agli edifici previsti dal Programma di Riqualificazione Urbana.

8.8 - Per le opere di cui al precedente articolo 6, comma 1, la Società è tenuta, a favore del Comune, alla garanzia e agli obblighi di cui agli artt. 1667, 1668 e 1669 del Codice Civile, entro i limiti ivi contenuti.

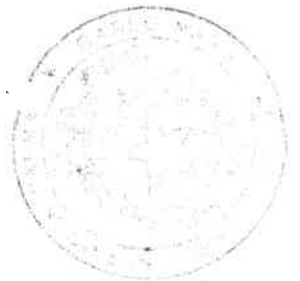
8.9 - All'emissione del certificato di collaudo dei lavori o di regolare esecuzione, le opere di urbanizzazione primaria e secondaria saranno assunte in carico dal Comune.

8.10 - Il presente articolo sarà soggetto ad automatica inserzione di clausole, ex art. 1339 c.c., nel caso di emanazione del regolamento di cui all'articolo 216, comma 27 octies del decreto legislativo n. 50/2016 e successive modificazioni. Fino all'emanazione del regolamento di cui al precedente periodo, il presente articolo dovrà tener conto delle disposizioni recate in materia dal DPR n. 207/2000, per quanto vigenti e compatibili.

Art. 9 - Cessione gratuita delle aree e delle opere di urbanizzazione.

9.1 - Con riferimento a quanto previsto dal precedente art. 4, comma 1, lettera g) a seguito del collaudo definitivo delle opere di urbanizzazione ( esclusi gli interventi integrativi e pertinenziali ) ai sensi di quanto previsto al precedente art. 6, la Società si impegna alla loro cessione gratuita al Comune.

Ove venga concretizzata la realizzazione di interventi strutturali integrativi e pertinenziali al di sotto del suolo pubblico, in sede di cessione delle aree di urbanizzazione sarà trasferita al Comune la sola proprietà del terreno superficiale dal piano di campagna fino al manto di



Handwritten signature and the number '77'.

impermeabilizzazione delle strutture sotterranee escluso, rimanendo di proprietà del concessionario e dei suoi aventi causa il sottosuolo e gli immobili ivi realizzati e che, in detta sede, verranno meglio specificate le modalità di gestione, manutenzione e i reciproci impegni.-----

9.2 - Gli immobili e le opere dovranno essere ceduti liberi da oneri, vincoli, ipoteche, trascrizioni pregiudizievoli, nonché sgombri da persone o cose e con le più ampie garanzie di evizione.-----

9.3 - Durante l'attuazione delle opere di urbanizzazione di cui al precedente art. 6, e fino alla cessione delle stesse al Comune, tutti gli oneri di manutenzione e di esercizio, ed ogni responsabilità civile e penale ad essi inerente, sono a totale ed esclusivo carico della Società. Qualora, all'atto della consegna, le opere stesse non risultassero in perfette condizioni di manutenzione, il Comune potrà provvedere d'ufficio con spese a carico della Società.-----

-----Art. 10 - Impegni finanziari.-----

10.1 - Le risorse finanziarie che il Comune si obbliga a trasferire per la realizzazione del Programma di Riqualificazione Urbana ai sensi di quanto previsto al precedente art. 4, comma 2, sono regolarmente impegnate nel bilancio comunale e previste nel piano triennale degli investimenti 2020-2022 del Comune in coerenza con gli impegni finanziari indicati nel piano industriale approvato dalla società, nel rispetto delle disponibilità previste nei documenti di programmazione finanziaria e dei vincoli di finanza pubblica e di quanto stabilito dalle linee guida e degli indirizzi per la stesura del nuovo piano ex art. 182 bis Legge Fallimentare della Società Area Stazione STU SPA approvati con delibere del Consiglio Comunale n. 47 del 18/04/2017 e 106 del 22/12/2017, salvo quanto previsto dal successivo art. 15 della presente convenzione aggiornata.-----

10.2 - Le risorse finanziarie che la Regione Emilia-Romagna trasferirà al Comune nel rispetto degli impegni assunti in sede di Accordo di Programma e successive modificazioni e ai sensi di quanto previsto al precedente art. 4, comma 3, lett. b), saranno assegnate dal Comu-

ne stesso alla Società nel rispetto delle modalità previste dalla Regione e compatibilmente con i termini dalla stessa fissati.

10.3 - Il Comune si impegna a trasferire alla società il contributo complessivo di euro 16.756.020,26 (sedici milioni settecentocinquantaseimila venti/26) sulla base di stati di avanzamento dei lavori di cui alla presente convenzione validati in conformità a quanto previsto dal codice dei contratti pubblici.

10.4 - Il Comune si impegna a garantire alla STU i termini di pagamento previsti dal codice dei contratti.

Art. 11 - Garanzie finanziarie.

11.1 - La Società si impegna a documentare l'avvenuta costituzione, da parte dell'esecutore o degli esecutori degli interventi previsti nella presente convenzione aggiornata, a suo favore ed a favore del Comune in caso di liquidazione o assoggettamento a procedure concorsuali nonché per ogni altra ipotesi di estinzione della Società, di tutte le garanzie, eccezion fatta per la cauzione provvisoria, in conformità a quanto stabilito dal D. Lgs. 50/2016.

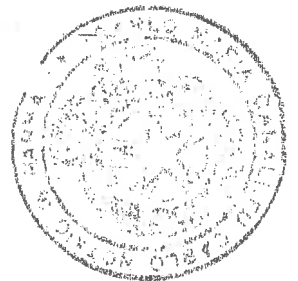
Art. 12 - Modalità attuative e varianti.

12.1 - Nel caso si rendessero necessarie alcune varianti urbanistiche, ai fini dell'attuazione del Programma di Riqualificazione Urbana, si farà riferimento a quanto prescritto nell'art. 5.2 delle "Norme urbanistiche ed edilizie" elab. A08 del PUA vigente, che ha sostituito l'elab. 26 del P.R.U. "Area Stazione STU Spa".

12.2 - Nel caso in cui le varianti o modifiche siano relative a quanto previsto all'art. 7 dell'Accordo di Programma, verrà attuata la procedura di variante all'Accordo di Programma stesso; qualora, invece, si tratti di variante al piano urbanistico attuativo, si farà riferimento alle procedure di variante di P.U.A.

Art. 13 - Controlli e verifiche.

13.1 - Ai sensi dell'art. 6 dell'Accordo di Programma, l'attività di vigilanza sull'attuazione



del Programma di Riqualificazione Urbana è esercitata dal responsabile di procedimento nominato dal Comune.

13.2 - In particolare, il Comune sovrintende, coordina e vigila, in tutte le fasi dell'intervento, la corretta attuazione del Programma di Riqualificazione Urbana.

13.3 - La Società è pertanto tenuta a garantire l'accesso a tutte le informazioni richieste, anche in funzione degli impegni di rendicontazione periodica sullo stato di attuazione dell'intervento assunti nei confronti dei soggetti pubblici finanziatori.

Art. 14 - Durata.

14.1 - La presente convenzione aggiornata, ed il PRU dalla stessa disciplinato, hanno validità fino al 31 dicembre 2025, come da secondo Accordo integrativo all'Accordo di programma del 29 aprile 2004 relativo al Programma di Riqualificazione Urbana denominato "Area Stazione F.S. Ex Boschi", sottoscritto in data 19 dicembre 2019 e approvato con Decreto del Sindaco DSFP n. 72 del 31 dicembre 2019 pubblicato sul BURER il 22 gennaio 2020.

14.2 - La presente convenzione aggiornata potrà essere prorogata per un periodo da definirsi tra le Parti nel caso in cui, alla scadenza, non sia completato il Programma di Riqualificazione Urbana, facendo variante all'Accordo di Programma.

Art. 15 - Condizione sospensiva di efficacia.

15.1 - L'obbligo del Comune di contribuire finanziariamente alla STU è sospensivamente condizionato, per la somma di euro 1.843.304,90 (un milione ottocentoquarantatremila trecentoquattro/90), all'effettivo trasferimento, da parte del Ministero dell'Economia e delle Finanze tramite la Cassa Depositi e Prestiti S.p.A. e la Regione Emilia Romagna, ognuno per quanto di loro competenza, delle relative somme. STU prende atto di tale condizione e la accetta senza riserva alcuna.

15.2 - STU è autorizzata a dare corso agli interventi previsti dalla presente convenzione limitatamente all'importo di euro 14.912.715,36 (quattordici milioni novecentododicimila sette-



centoquindici/36), dalla stipulazione della presente convenzione.

Art. 16 - Risoluzione della convenzione.

16.1 - La presente convenzione aggiornata si risolverà in caso di gravi e reiterate inadempienze della Società agli obblighi ed impegni assunti, tali da compromettere gravemente la missione della Società stessa e gli interessi del Comune.

16.2 - Prima di dichiarare risolta la presente convenzione aggiornata, il Comune dovrà contestare alla Società, per iscritto, con precisione e con apporti documentali, ove possibile, l'inadempienza riscontrata, intimando alla stessa di rimuovere le cause di inadempimento.

16.3 - La Società può presentare controdeduzioni entro 30 giorni dal ricevimento della contestazione di cui sopra.

16.4 - Qualora la Società non motivi adeguatamente le cause dell'inadempimento e non cessi il proprio comportamento gravemente inadempiente, il Comune può richiedere la risoluzione della presente convenzione aggiornata ai sensi del presente articolo.

16.5 - La risoluzione comporta la revoca dei finanziamenti ai sensi dell'art. 9 dell'Accordo di Programma.

16.6 - In qualsiasi caso di scioglimento della Società, il Comune avrà diritto di prelazione, a parità di condizioni offerte, sui beni che la Società abbia a mettere in vendita nel corso della liquidazione, ad eccezione di quelli già pubblici, oppure pagati mediante finanziamenti pubblici.

Art. 17 - Controversie e sanzioni.

17.1 - Per quanto non contemplato nella presente convenzione aggiornata, è fatto specifico riferimento alle disposizioni di legge e provvedimenti già citati in premessa e nel corpo del presente atto, nonché al Regolamento Urbanistico Edilizio e agli strumenti urbanistici vigenti nel Comune.

17.2 - Per qualsiasi controversia relativa all'interpretazione e - oppure - all'esecuzione del-



Handwritten signature and the number 74.

la presente convenzione aggiornata, è competente esclusivo il Foro di Parma.-----

17.3 - Nel caso di violazioni delle norme contrattuali tutte della presente convenzione aggiornata, sono richiamate le sanzioni discendenti dalle vigenti disposizioni di legge.-----

17.4 - Agli effetti della presente convenzione aggiornata, le Parti eleggono domicilio presso il Comune.-----

-----Art. 18 - Verifica della economicità della gestione.-----

18.1 - La contabilità dovrà essere elaborata per ogni singolo intervento in modo da consentire la valorizzazione dei costi di avanzamento, la correlabilità degli stessi con il ricavo previsto, evidenziando continuamente il confronto tra i dati previsionali e quelli a consuntivo, per la necessaria analisi delle variazioni e l'eventuale ripreventivazione.-----

-----Art. 19 - Spese notarili e registrazione.-----

19.1 - Gli onorari notarili e le spese di registrazione conseguenti al presente atto e ad eventuali ulteriori atti da effettuarsi a richiesta del Comune e a cura del medesimo, sono a carico della Società, che invoca tutti i benefici e le agevolazioni fiscali previste dalle leggi vigenti.--

-----Art. 20 - Norma finale.-----

-----*(soppressa)*-----

-----Tutela della riservatezza dei "dati personali".-----

Ai sensi delle disposizioni del Regolamento (UE) n. 2016/679 e del D.Lgs. 10 agosto 2018, n. 101, le Parti contraenti prendono atto che il sottoscritto notaio è il "titolare del trattamento" dei "dati personali" contenuti nel Contratto (e nella sua documentazione preparatoria); esse altresì acconsentono al "trattamento" dei dati stessi, anche qualora si tratti di "dati particolari", da parte del "titolare del trattamento" e dei suoi "incaricati", mediante strumenti, compresi quelli informatici, idonei alla loro gestione e archiviazione, sia al fine del compimento degli adempimenti dovuti in esecuzione del Contratto, sia al fine di soddisfare esigenze organizza-

tive dello studio notarile; le Parti contraenti pure autorizzano il "trattamento" dei dati predetti da parte di soggetti terzi, incaricati dal "titolare del trattamento", che siano preposti alla tenuta e alla gestione delle banche dati contenenti i Registri Immobiliari, gli Archivi Catastali, il Registro delle Imprese e ogni altro Pubblico Registro, o che comunque siano preposti a qualsiasi Ufficio ove debbano svolgersi adempimenti dipendenti dalla stipula del Contratto.

Dichiarazioni finali.

I Contraenti dichiarano che i rispettivi codici fiscali sopra riportati sono quelli rilasciati dall'Amministrazione Finanziaria.

I Contraenti mi dispensano dal dare lettura della documentazione allegata al presente Contratto, dichiarando di averla verificata e comunque di averne avuto esauriente conoscenza.

Allegati del Contratto:

"A": delibera di C.C. n. 89/2020;

"B": delibera di C.C. n. 47/2017;

"C": delibera di C.C. n. 106/2017;

"D": decreto Tribunale;

"E": delibera di G.C. n. 261/2019;

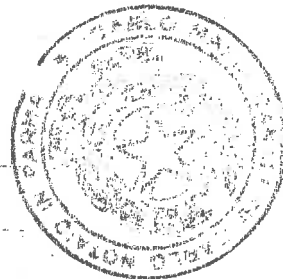
"F": nota del 5.6.2020.

Io Notaio - richiesto - ho ricevuto questo atto che, scritto con elaboratore elettronico da persona di mia fiducia e in parte da me, ho letto ai comparenti, i quali, a mia domanda, lo approvano e lo sottoscrivono con me Notaio alle ore dodici e minuti cinquantacinque circa; consta il presente atto di dieci fogli per trentotto facciate e fino a questo punto della trentanovesima pagina.

F.to: Tiziano Di Bernardo.

F.to: Isabella Tagliavini.

F.to: Carlo Maria Canali.



Handwritten signature and the number 77.



ALLEGATO <sup>4</sup> AL  
 N. 1453 DI REP  
 E AL N. 31409 DI RACC.



COMUNE DI PARMA  
 SEGRETERIA GENERALE

**DELIBERAZIONE CC-2020-89 DELLA SEDUTA DI CONSIGLIO COMUNALE  
 DEL 14/12/2020**

**Oggetto:** Società di Trasformazione Urbana Area Stazione STU S.p.A. Programma di Riqualficazione Urbana denominato "STAZIONE FS - EX BOSCHI" L.R. 19/98. Approvazione dello schema di atto ricognitorio in attuazione del piano di ristrutturazione del debito omologato dal Tribunale di Parma con decreto n. 31 del 13.07.2018 e della convenzione conseguentemente aggiornata. I.E.

L'anno 2020, questo giorno Quattordici (14) del mese di Dicembre alle ore 15:00 in Parma, in video conferenza ai sensi dell'art. 73 del Decreto legge 17 marzo 2020, n. 18 convertito con Legge 24 aprile 2020 n. 27 e nel rispetto dei criteri fissati dal Presidente del Consiglio comunale in data 18/03/2020, Prot. Gen. N. 52057 e successive modifiche e integrazioni, convocato nei modi di legge, si è riunito in sessione straordinaria di 1^ convocazione, il Consiglio Comunale per deliberare sui punti iscritti all'ordine del giorno e fra essi il provvedimento di cui all'oggetto. Con la presidenza dell'adunanza di Alessandro Tassi Carboni, nella sua qualità di Presidente, che ne dirige i lavori e con la partecipazione del Segretario Generale del Comune, Dott.ssa Anna Messina, essendo legale il numero dei Consiglieri intervenuti, i lavori continuano. Il Presidente, esaurita la discussione, dichiara l'apertura delle operazioni di voto. Al momento della votazione dell'argomento risultano presenti n. 31 Consiglieri e precisamente:

TASSI CARBONI ALESSANDRO	PRESENTE
PIZZAROTTI FEDERICO	ASSENTE
AGNETTI BRUNO	PRESENTE
AZZALI PAOLO	PRESENTE
BONETTI CATERINA	PRESENTE
BOZZANI ROBERTO	ASSENTE
BUETTO NADIA	PRESENTE
CAMPANINI SANDRO MARIA	PRESENTE
CAVANDOLI LAURA	PRESENTE
COLLA LUNI	PRESENTE
DE MARIA FERDINANDO	PRESENTE
DI PATRIA CRISTINA	PRESENTE
FORNARI STEFANO	PRESENTE
FREDDI MARCO MARIA	PRESENTE
GRAZIANI DAVIDE	PRESENTE
ILARIUZZI LORENZO	PRESENTE
JACOPOZZI DARIA	PRESENTE

LAVAGETTO LORENZO	PRESENTE
MALLOZZI ALESSANDRO	PRESENTE
MASSARI GIUSEPPE	PRESENTE
MASSARI ROBERTO	PRESENTE
MHAIDRA NABILA	PRESENTE
OCCHI EMILIANO	PRESENTE
PEZZUTO FABRIZIO	PRESENTE
PINTO ORONZO	PRESENTE
PIZZIGALLI SEBASTIANO	PRESENTE
QUARANTA ELISABETTA	PRESENTE
ROBERTI ROBERTA	PRESENTE
RONCHINI VALERIA	PRESENTE
SALZANO CRISTIAN	PRESENTE
SARTORI BARBARA	PRESENTE
SCHIARETTI ROBERTO	PRESENTE
SPADI LEONARDO	PRESENTE



Ouboun Nthao Emma Jeannine, *Consigliere aggiunto senza diritto di voto: presente.*  
 Risultano inoltre presenti, senza diritto di voto, gli-Assessori Alinovi Michele, Bosi Marco, Ferretti Marco, Paci Nicoletta Lia Rosa, Rossi Laura e Seletti Ines.

Fungono da scrutatori i sigg: Bonetti Caterina, Graziani Davide, Schiaretti Roberto.  
 Uditi gli interventi dei Consiglieri risultanti dal file audio/video archiviato presso la Società affidataria del servizio di archiviazione multimediale, con n. 19 voti favorevoli, n. 0 voti contrari e n. 12 voti astenuti (Agnetti, Azzali, Bonetti, Campanini, Cavandoli, Colla, Jacopozi, Lavagetto, Massari Giuseppe, Occhi, Pezzuto, Roberti) su n. 31 Consiglieri presenti e votanti il Consiglio Comunale approva la proposta di provvedimento che segue (deliberazione n. CC-2020-89) e reca l'oggetto sopra esplicitato e ne dichiara, a seguito di votazione riportante il medesimo esito, l'immediata eseguibilità ai sensi delle vigenti disposizioni e proseguono i lavori.



Handwritten signature



## Comune di Parma

Proposta n. 2020-PD-1304 del 08/06/2020

**OGGETTO:** Società di Trasformazione Urbana Area Stazione STU S.p.A. Programma di Riqualificazione Urbana denominato "STAZIONE FS - EX BOSCHI" L.R. 19/98. Approvazione dello schema di atto ricognitorio in attuazione del piano di ristrutturazione del debito omologato dal Tribunale di Parma con decreto n. 31 del 13.07.2018 e della convenzione conseguentemente aggiornata. IE

### IL CONSIGLIO COMUNALE

Visto l'accordo di programma stipulato in data 23 luglio 1997 tra Ministero dei Trasporti, Provincia di Parma, Comune di Parma, Ferrovie dello Stato e TAV, sulla base di accordo quadro del 29 luglio 1994, nel quale era prevista l'esecuzione di intervento di riqualificazione della stazione ferroviaria di Parma, nonché, unitamente alla loro valorizzazione, degli scali ferroviari di via Alessandria e di viale Fratti, oltre ad interventi di miglioramento dell'accessibilità e di collegamento con la viabilità urbana;

Visto l'articolo 11, commi da 2° a 4° del decreto-legge numero 398/1993, convertito nella legge numero 493 del 1993, e successive modificazioni, commi nei quali viene stabilito: comma 2°, che "i programmi di recupero urbano sono costituiti da un insieme sistematico di opere finalizzate alla realizzazione, alla manutenzione e all'ammodernamento delle urbanizzazioni primarie, con particolare attenzione ai problemi di accessibilità degli impianti e dei servizi a rete, e delle urbanizzazioni secondarie, alla edificazione di completamento e di integrazione dei complessi urbanistici esistenti, nonché all'inserimento di elementi di arredo urbano, alla manutenzione ordinaria e straordinaria, al restauro e al risanamento conservativo e alla ristrutturazione edilizia degli edifici", mostrando una complessità di intervento più ampia rispetto ad un semplice strumento urbanistico attuativo. Soggiunge il successivo comma 3° che "i programmi di recupero urbano da realizzare, sulla base di una proposta unitaria con il concorso di risorse pubbliche e private, sono proposti al comune da soggetti pubblici e privati, anche associati tra di loro", demandando al comune la definizione delle priorità "di detti programmi sulla base di criteri oggettivi per l'individuazione degli interventi";

Visto l'ultimo comma del predetto articolo, infine, che dispone: "ai fini dell'approvazione dei programmi di recupero urbano, può essere promossa la conclusione di un accordo di programma ai sensi dell'articolo 27 della legge 8 giugno 1990, n. 142";

Vista, inoltre, la legge della regione Emilia-Romagna 3 luglio 1998 numero 19, e successive modificazioni, che ha recepito e lodevolmente integrato la suddetta fonte legislativa nazionale primaria, ulteriormente caratterizzando il PRU quale intervento urbanistico di portata più

ampia rispetto ad un mero Piano urbanistico Attuativo, cui è attribuita anche una funzione sociale, di recupero di aree disagiate, prevedendo forme di partecipazione e di cofinanziamento pubblico privato;

Considerato che i PRU sono strumenti urbanistici attuativi frutto di una evoluzione normativa che, partendo dalla riconversione di realtà edilizie rilevanti attraverso la modifica della destinazione d'uso, consentono ai comuni di riqualificare il tessuto urbanistico, edilizio ed ambientale mediante la tutela e la valorizzazione del sistema delle aree verdi, la salvaguardia dell'identità culturale del centro storico, le trasformazioni delle aree industriali dismesse ed infine la riorganizzazione del sistema dei trasporti;

Ritenuto, inoltre, che il PRU è caratterizzato dalla presenza di pluralità di attività che richiedono l'integrazione di diverse tipologie di intervento, ivi comprese le opere di urbanizzazione, nonché da una dimensione tale da incidere sulla riorganizzazione urbana e dal possibile concorso di più operatori e risorse finanziarie pubbliche e private;

Ravvisato, in altre parole, che i PRU costituiscono strumenti che mirano a promuovere, coordinare ed integrare iniziative e risorse pubbliche e private, per migliorare la qualità urbana e la dotazione di servizi ed infrastrutture di quartieri o aree che ne sono carenti o che comunque necessitano di un loro potenziamento: i PRU sono inoltre atti di programmazione negoziata (cfr. Consiglio di Stato, Sez. VI, Sent. n. 4303 del 09-09-2008, secondo cui, in buona sostanza ai PRU è applicabile l'art. 11 della L n. 241/1990, con conseguente applicazione dei principi civilistici richiamati dal suo comma secondo);

Considerato che:

con deliberazione del Consiglio Comunale n. 306 del 6 dicembre 1999, il Comune di Parma delimitava gli ambiti di riqualificazione urbana, proponendo alla Regione Emilia Romagna l'ammissione a finanziamento del PRU;

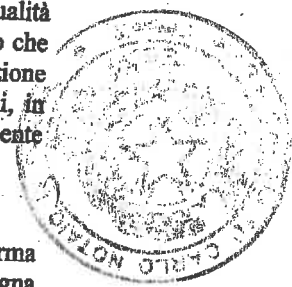
a seguito di esito positivo di tale richiesta, con atto di Consiglio Comunale n. 124/37 del 9/4/2002, modificato con successivo atto n. 129/51 del 27/05/2003, il Comune deliberava di promuovere la costituzione di una società di trasformazione urbana, ai sensi dell'art. 120 del Decreto Legislativo 18/8/2000, n. 267, e successive modificazioni, per la realizzazione del Programma di Riqualificazione Urbana denominato "Stazione FS - ex Boschi";

ai sensi del primo comma di tale articolo "...i comuni, anche con la partecipazione delle province e della regione, possono costituire società per azioni per progettare e realizzare interventi di trasformazione urbana, in attuazione degli strumenti urbanistici vigenti. In tal fine le deliberazioni dovranno in ogni caso prevedere che gli azionisti privati delle società per azioni siano scelti tramite procedura di evidenza pubblica";

a mente del successivo comma secondo "le società di trasformazione urbana provvedono alla preventiva acquisizione degli immobili interessati dall'intervento, alla trasformazione e alla commercializzazione degli stessi...";

infine, l'ultimo comma sancisce che "i rapporti tra gli enti locali azionisti e la società per azioni di trasformazione urbana sono disciplinati da una convenzione contenente, a pena di nullità, gli obblighi e i diritti delle parti";

con il sopra richiamato atto deliberativo erano altresì approvati gli schemi di atto costitutivo, di statuto e di convenzione disciplinante i rapporti e gli obblighi reciproci tra Comune di Parma e società in ordine alla realizzazione del Programma di Riqualificazione Urbana.



Handwritten signature and the number 27.



convenzione in seguito modificata ed integrata ai sensi delle successive deliberazioni di Consiglio Comunale n. 73/6 del 26/4/2004 e n. 218 del 15/12/2006;

la società veniva costituita in data 15/10/2003 con atto a ministero Notaio Dott. A. Busani rep. 78785/24094, e successivamente iscritta nel Registro delle Imprese di Parma in data 17/11/2003 al n. 225236;

in data 29 aprile 2004 veniva sottoscritto l'Accordo di Programma tra "Regione Emilia-Romagna", "Provincia di Parma", "Comune di Parma" e "Stu Stazione" che disciplina gli impegni dei soggetti partecipanti, le risorse finanziarie, i termini e le garanzie per la realizzazione dell'intervento;

Vista la convenzione regolante i rapporti tra Comune di Parma e società in ordine alla realizzazione del PRU, stipulata in data 15/1/2005 con atto a ministero notaio Dott. A. Busani n. 89782/26026, atto a cui hanno fatto seguito i seguenti atti integrativi;

- convenzione ai sensi dell'art. 120 D. Lgs. 267/2000, repertorio n. 6662 raccolta n. 12972, sottoscritta in data 16 gennaio 2007 tra il Comune di Parma e Area Stazione - STU - S.p.A.;
- convenzione ai sensi dell'art. 120 D. Lgs. 267/2000, repertorio n. 32597 raccolta n. 15248, sottoscritta in data 5 novembre 2010 tra il Comune di Parma e Area Stazione - STU - S.p.A.;
- convenzione integrativa ai sensi dell'art. 120 D. Lgs. 267/2000, repertorio n. 37033 raccolta n. 17088, prot. n. 1290 del 04/11/2011, tra il Comune di Parma e Area Stazione - STU - S.p.A. del 19/09/2011;

#### Visti:

la convenzione tra Comune, STU e RFI stipulata in data 15 gennaio 2005, in esecuzione dell'art. 5 comma 2 dell'Accordo Comune - Rete Ferroviaria Italiana (RFI) del 9 giugno 2003, convenzione che disciplina i reciproci impegni in ordine alla cessione da parte di RFI a STU delle aree e degli immobili ivi indicati, necessari alla realizzazione del PRU, a fronte della delocalizzazione delle attività industriali e ferroviarie presenti su parte delle medesime aree, convenzione successivamente modificata e integrata in date 21 dicembre 2005, 7 febbraio 2006, 12 novembre 2007, 1 aprile 2009, 5 febbraio 2010 e 2 ottobre 2014;

la deliberazione consiliare n. 137 del 10/11/2009, con cui si approvava la bozza di atto integrativo al sopra citato Accordo di Programma, sottoscritto in data 24.04.2004, tra "Regione Emilia-Romagna", "Provincia di Parma", "Comune di Parma" e "Area Stazione Stu S.p.A.";

il citato Accordo integrativo, ratificato in data 01.04.2010, che prevede:

- la modifica della destinazione di parte del contributo regionale, trasferendo la quota pari a € 247.899,30 prevista per la realizzazione di ERP, all'attuazione del centro sociale previsto nell'ambito del Progetto pilota per la sicurezza urbana;
- la proroga della data di fine lavori inerenti il PRU Stazione Fs- ex Boschi;

#### Preso atto che:

sin dal 2010, stante la difficile situazione congiunturale del comparto, la società ha registrato un incremento dei costi di realizzazione dell'intervento urbanistico associato ad una riduzione



dei ricavi da questo attesi, conseguendo pertanto rilevanti perdite di esercizio che ne hanno minato l'equilibrio economico, finanziario e patrimoniale;

con deliberazioni commissariali n. 228 del 22 marzo 2012 e n. 300 del 4 aprile 2012, tenuto conto della necessità di garantire adeguato sostegno al necessario risanamento finanziario della Società, è stato espresso da parte del Comune indirizzo positivo alla presentazione di un Piano di ristrutturazione del debito ex art. 182 bis legge fallimentare, che confermava gli impegni finanziari a carico del Comune così come indicati nel documento di piano economico finanziario 2011-2015 allegato al Piano di ristrutturazione;

stante l'omologa avvenuta in data 15.05.2012 da parte del tribunale di Parma del sopra citato Piano di ristrutturazione del debito e pertanto l'esigenza di recepire i contenuti ivi espressi, in data 11.12.2013 veniva sottoscritto, a ministero notaio Dott. Carlo Maria Canali, l'atto a repertorio 46775 raccolta n. 20868, quale atto ricognitorio in applicazione del Piano di ristrutturazione del debito e testo aggiornato della Convenzione;

Dato atto che l'intervento di riqualificazione del PRU è strutturato in 3 stralci funzionali alla tempistica di realizzazione ed alle specificità degli interventi, oltre a quello riferito alla cosiddetta "Area Banchini", facente parte del PRU, ma assoggettata a specifici accordi disciplinanti diverse modalità attuative;

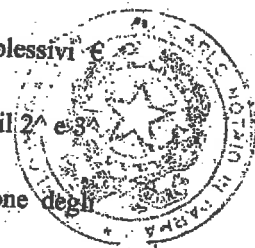
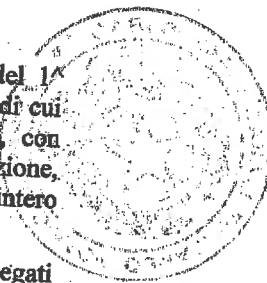
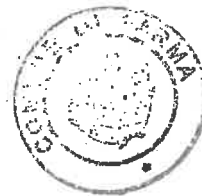
Atteso che:

stante la sottoscrizione in data 30.06.2015 del Collaudo tecnico - amministrativo del 1° stralcio e l'avvenuta presa d'atto del Quadro Economico a consuntivo ad esso riferito di cui alla Determina dell'Amministratore Unico di STU Stazione n. 25 del 28.05.2019, con deliberazione n. 261 del 31 luglio 2019 la Giunta Comunale ha provveduto alla ricognizione, dal punto di vista finanziario, delle spese sino ad allora sostenute per l'esecuzione dell'intero intervento;

da tale atto, cui si rimanda per quanto concerne l'entità e la natura dei contributi già impiegati per la realizzazione del PRU, si evince che:

1. Il conto finale riferito al 1° stralcio dell'intervento risulta pari a complessivi € 136.777.932,25;
2. il totale delle spese già sostenute per l'acquisizione delle aree necessarie per il 2° e 3° stralcio PRU ammonta a complessivi € 17.707.200,00;
3. Le spese sostenute per l'avvio delle attività propedeutiche alla realizzazione degli ulteriori lotti dell'intervento risultano essere:
  - 2° stralcio: € 955.773,91
  - 3° stralcio: € 164.055,47
  - Collegamento via Trento - Stazione: € 56.286,40;

alla luce di alcuni rallentamenti temporali nell'esecuzione delle attività legate alla realizzazione del PRU ed in continuità con il piano industriale 2011-2015, la società ha predisposto un nuovo Piano Industriale economico e finanziario propedeutico alla sottoscrizione di un nuovo accordo ex art. 182 bis L.F. al fine di dar corso ai lavori riguardanti gli stralci ancora da realizzare;



Handwritten signature and the number 11.



il Comune di Parma, con Deliberazione di C.C. 106 del 21.12.2017, approvava le linee d'indirizzo per il nuovo Piano ex art. 182 bis, Piano che in seguito è stato depositato in data 22.05.2018 e successivamente omologato con Decreto del Tribunale di Parma-Sezione Fallimentare n. 31/2018 del 13 luglio 2018;

le linee principali del Piano prevedono:

- la realizzazione, ivi compresa ogni attività connessa, delle opere di urbanizzazione del 2° e del 3° stralcio, comprendente l'adempimento degli obblighi derivanti dagli accordi intercorsi tra STU ed RFI, relativamente alla delocalizzazione delle attività di quest'ultima società, nonché l'edificazione di una struttura sociale denominata "centro per le famiglie", interventi da finanziarsi da parte del Comune di Parma per complessivi euro 16.756.020,26;
- l'impegno della società in merito al saldo del debito di euro 143.469,00 nei confronti del Comune ed a provvedere a quant'altro previsto dall'Accordo di Ristrutturazione del Debito omologato;
- la destinazione a copertura dei costi di gestione delle risorse generate dalla gestione del c.d. "Parcheggio H" e successiva cessione del diritto decennale d'utilizzo;

a tal proposito si evidenzia che in data 30.07.2019, STU Stazione ha stipulato con "Line servizi per la mobilità S.p.A." contratto di concessione per la gestione del parcheggio in parola, prot. STU n. 139/2019, in forza del quale il medesimo concessionario si è impegnato a pagare alla STU il pattuito canone decennale di euro 1.206.000,00 (unmilione duecentoseimila) al netto di IVA;

Dato atto che l'importo sopra citato pari a complessivi euro 16.756.020,26 risulta finanziato con le sotto-riportate fonti:

1. "ex Fondi Metro" di cui alla legge n. 73 del 23 maggio 2010, fondi che, come da Atto del Commissario Straordinario 461 del 16.05.2012, risultano suddivisi in due distinte linee:
  - voce A1 - Centro intermodale PRU Stazione;
  - voce A4 Mobilità della città sostenibile: Collegamento via Trento - Stazione;
2. accordo di Programma - contributo RER: come dal più sopra citato Accordo Integrativo sottoscritto in data 01.04.2010 finalizzato alla realizzazione di un centro sociale;
3. fondi comunali di cui alla Deliberazione di C.C. 56 del 05.07.2011;

Accertato che l'importo complessivo pari euro 16.756.020,26 trova copertura nei documenti di programmazione del Comune di Parma;

Considerato che:

in data 16 febbraio 2015 (prot. gen. n. 27163), "Area Stazione STU Spa" (in seguito, per brevità, STU), quale soggetto attuatore del comparto, ha presentato all'A.C. istanza volta all'approvazione di variante al Piano Urbanistico Attuativo relativo al Programma di Riqualificazione Urbana denominato "Stazione-Ex Boschi", al fine di poter apportare alcune modifiche al disegno dei lotti e degli spazi pubblici della porzione Nord del comparto, e al



contempo rendere coerente il contenuto del PUA alle prescrizioni impartite da Enti e Servizi durante la fase attuativa dei lavori;

al fine di valutare la possibilità di autorizzare la proroga del termine ultimo previsto per la conclusione degli interventi programmati del PRU, in data 30 novembre 2015 si è tenuta la Conferenza di Programma tra gli enti firmatari del già citato Accordo di Programma, conferenza conclusasi con il consenso unanime in merito alla richiesta avanzata;

pertanto, pur nelle more della conclusione del procedimento di approvazione e sottoscrizione dell'Accordo Integrativo dell'Accordo di Programma e stante il rilevante interesse pubblico degli interventi legati al PRU, con deliberazione di G.C. n. 278 del 27 luglio 2016 si è proceduto all'adozione della variante al PUA;

**Tenuto conto che:**

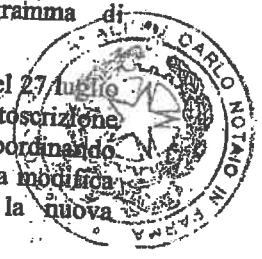
in data 07 dicembre 2016, prot. 245044/2016, l'Amministratore Unico di STU ha formalizzato richiesta di proroga dei termini di conclusione della Conferenza di Programma volta alla definizione dei contenuti del secondo Accordo integrativo (e conseguentemente di conclusione del procedimento di approvazione della variante al PUA), in ragione della necessità di concludere la procedura di rinnovo del Piano di Ristrutturazione del debito ex art. 182 bis della legge fallimentare;

a seguito dell'avvenuta omologa dell'Accordo di Ristrutturazione dei debiti, stante il più sopra citato Decreto 31/2018 del Tribunale di Parma, in data 13.09.2018 si è tenuta la seduta conclusiva della Conferenza di Programma, nell'ambito della quale è stato raggiunto il consenso unanime in merito:

- alla modifica del Cronoprogramma inerente l'attuazione del PRU e conseguentemente alla proroga al 31 dicembre 2025 del termine ultimo per la conclusione degli interventi, riconoscendo che tale modifica, ai sensi di quanto disposto al punto 5 dell'art. 7 dell'Accordo stesso, rientra tra le modifiche sostanziali all'Accordo;
- alla proposta di trasferire il Centro Sociale per le famiglie nell'area Ex-Banchini, concordando nel definire tale modifica non sostanziale al Programma di Riqualificazione Urbana;
- alla possibilità di approvare la variante al PRU adottata con DGC n. 278 del 27 luglio 2016 anche anticipatamente rispetto all'avvenuta approvazione e sottoscrizione dell'Accordo integrativo dell'Accordo di Programma del 29 aprile 2004, subordinando invece all'avvenuto perfezionamento di tale atto la sola sottoscrizione della modifica di Convenzione connessa alla citata variante, al fine di recepire la nuova programmazione degli interventi e pertanto i nuovi termini di ultimazione;

pertanto con deliberazione di Giunta Comunale n. 485 del 12 dicembre 2018 è stata approvata la variante al Piano Urbanistico Attuativo relativo al PRU "Stazione Ex - Boschi" di cui sopra, mentre con deliberazione di C.C. 78 del 11.11.2019 si è provveduto ad approvare la proposta di Secondo Accordo Integrativo all'Accordo di Programma sottoscritto il 29 aprile 2004;

tale Accordo integrativo risulta sottoscritto dai rappresentanti della Regione Emilia Romagna, della Provincia di Parma, del Comune di Parma e STU in data il 19 dicembre 2019, approvato con decreto del sindaco DSFP n. 72 del 31 dicembre 2019 ed infine pubblicato sul BURER il 22 gennaio 2020;



Handwritten signature and the number 77.

Handwritten signature at the bottom of the page.



Ritenuto necessario dar corso agli impegni assunti in seno all'accordo integrativo sopra citato sottoscritto anche dal Comune di Parma e che il loro adempimento risulta imprescindibilmente collegato alla attuazione del PRU oggetto di variante e di cui è stato unicamente completato il primo stralcio dei tre previsti;

Vista la delibera di consiglio comunale n. 91 del 16.12.2019 con cui è stato approvato l'aggiornamento periodico 2019 al Piano di razionalizzazione delle Società partecipate ai sensi dell'articolo 20 del D.lgs 175/2016 e si è disposto, in continuità con le decisioni e le motivazioni assunte con il primo piano di razionalizzazione adottato nel 2015, il mantenimento della Società Area Stazione STU S.p.a. evidenziandone:

- la natura di società di scopo nata per realizzare il Piano di Riqualificazione Urbana denominato PRU Stazione i cui interventi suddivisi in tre stralci hanno visto ad oggi il completamento solo del 1 stralcio;
- l'assoggettamento a un Piano di ristrutturazione del debito ai sensi e per gli effetti dell'articolo 182 bis legge fallimentare che reca l'omologa del Tribunale ( da ultimo con provvedimento datato 13 luglio 2018 );
- il legame tra Piano di ristrutturazione del debito e il completamento del PRU Stazione indicato

#### Evidenziato

che il Comune di Parma nel periodo 15 ottobre – 15 novembre 2019 è stato oggetto di una Verifica amministrativa-contabile da parte dell'Ispettorato di Finanza Pubblica del Dipartimento della Ragioneria Generale dello Stato del Ministero dell'Economia e delle Finanze;

che, a seguito di tale ispezione in data 11 febbraio 2020, è stata inviata al Comune di Parma una Relazione sulla verifica amministrativa-contabile che *inter alia* evidenziava come la società non rispettasse i criteri stabiliti all'articolo 20 del Testo Unico sulle società a partecipazione pubblica, D. Lgs. 16 agosto 2016, n. 175 (di seguito anche TUSPP), criteri essenziali a giustificare il mantenimento della partecipazione in tale società da parte del Comune di Parma, rilevando altresì come l'operazione di erogazione di nuova finanza da parte della controllante STT Holding S.p.A. e la rinuncia ad un credito da questa vantato nei confronti di Area Stazione STU violasse il divieto di soccorso finanziario in favore di società che abbia registrato una perdita da più di tre esercizi di cui al citato TUSPP;

Rilevato che i piani di razionalizzazione approvati dal 2015 all'ultimo citato del 2019 sono stati trasmessi alla Sezione Regionale della Corte dei Conti dell'Emilia Romagna per i controlli di rito e che:

- non sono pervenuti rilievi sui piani 2015- 2017,
- la deliberazione n. 58/2020/VSGO della sopra richiamata Sezione Regionale di Controllo, nell'esaminare i piani di razionalizzazione dell'Ente approvati negli anni 2018 e -2019, formulava rilievi richiamando quanto contenuto nella Relazione di Verifica contabile-amministrativa di cui sopra;

Richiamata la relazione inviata all'Ispettorato di Finanza Pubblica in data 19 ottobre u.s., nella quale il Comune di Parma rappresentava ulteriori elementi informativi controdeducendo a quanto rilevato nella citata Relazione di Verifica e a supporto della correttezza e della



legittimità dell'operato dell'Ente e delle sue società partecipate, evidenziando, in estrema sintesi, che:

- l'operazione di supporto finanziario realizzata da STT Holding era da ritenersi pienamente legittima nel contesto di quanto previsto dall'articolo 14 del TUSP, e conveniente sia per il Gruppo STT che in ultima istanza per l'Amministrazione e sottesa al rispetto dell'interesse pubblico;
- i criteri di cui all'art. 20 del TUSPP sono incompatibili con le Società di Trasformazione Urbana *tout court* e più in particolare con le società in fase di attuazione di un Piano di ristrutturazione del debito ex art. 182 bis L.F. quale appunto Area Stazione STU S.p.A.;

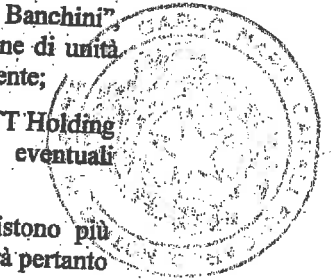
Preso atto che L'Ispettorato Generale di Finanza Pubblica con propria comunicazione del 10 novembre u.s., riteneva superati i rilievi presentati nella citata Relazione di verifica amministrativa-contabile, accogliendo le motivazioni e gli elementi adottati dal Comune di Parma a sostegno del suo operato e di quello delle sue società partecipate e dandone opportuna informazione anche alla competente Sezione Regionale di Controllo della Corte dei Conti;

Aggiunto che:

- nell'ambito del PRU, erano previsti lavori relativi alla cosiddetta "Area Banchini" ceduta dall'omonima famiglia a STU in cambio dell'eventuale retrocessione di unità immobiliari finite da realizzarsi sulla medesima area, e di valore corrispondente;
- la permuta di cui sopra era assistita da garanzia fidejussoria rilasciata da STT Holding Spa, a favore della famiglia cedente, per tenerla indennizzata di eventuali inadempimenti contrattuali;
- a seguito dell'avvenuta escussione della garanzia fidejussoria, non sussistono più obblighi corrispettivi di cessione delle unità immobiliari finite, che STU potrà pertanto autonomamente commercializzare al fine di risarcire l'esposizione del fidejussore;

Rilevato altresì:

- che il raggiungimento dello scopo sociale passa attraverso la completa realizzazione del Piano di riqualificazione urbana più volte menzionato;
- che gli accadimenti intervenuti dopo la sottoscrizione della convenzione repertorio n. 46775 - raccolta 20868 dell'11.12.2013 sopra descritti rendono necessario aggiornare ed approvare un nuovo atto ricognitorio ed una nuova convenzione che risulti allineata nei contenuti agli impegni assunti dalle parti e alle modifiche intervenute nella fase realizzativa degli stessi;
- che è stato all'uopo costituito un gruppo di lavoro intersettoriale con atto del Direttore Generale prot. n. 242923 II/10.2 del 30.12.2019 coordinato dall'Architetto Tiziano Di Bernardo e avente ad oggetto "Redazione e stipula nuova convenzione STU Stazione";
- che il gruppo di lavoro ha rassegnato in data 08.06.2020 lo schema di "Atto ricognitorio in applicazione del Piano di ristrutturazione del debito ex art. 182 bis della Legge Fallimentare delle convenzioni già approvate tra Comune di Parma e "Area Stazione - Società di Trasformazione Urbana - S.p.a." e testo della Convenzione ai sensi dell'articolo



*[Handwritten signature and initials]*



120 del decreto legislativo 18.08.2000 n. 267 tra Comune di Parma e " Area Stazione - Società di Trasformazione Urbana - S.p.a " ( Programma di Riqualificazione Urbana denominato " Stazione FS -ex Boschi ";

- che lo schema di atto ricognitorio e di nuova convenzione proposto e che si sottopone alla approvazione del consiglio prevede che il Comune di Parma trasferisca alla Società fondi complessivi per la cifra massima di € 16.756.020,26 finanziata come prima indicato ;
- che tale trasferimento di fondi risulta inscindibilmente collegato alla realizzazione degli interventi previsti per la attuazione del PRU ed avviene infatti a rendicontazione collegata allo stato di avanzamento lavori ;
- che tale collegamento e la modalità di corresponsione dei fondi appaiono in linea con il dettato dell'art. 14, comma 5 del testo unico sulle società partecipate approvato con D. Lgs. 175/2016 (TUSP) , che fa divieto alle pubbliche amministrazioni di effettuare trasferimenti straordinari alle società partecipate che abbiano registrato, per tre esercizi consecutivi, perdite di esercizio, facendo espressamente salvi i trasferimenti straordinari alle società medesime che abbiano stipulato convenzioni relative alla realizzazione di investimenti contemplati in un piano di risanamento comunicato con le caratteristiche, ai soggetti e con le modalità ivi contemplate ( nel caso di specie rappresentato dal Piano di ristrutturazione del debito ex articolo 182 bis l.f. omologato dal Tribunale ) ;

Dato altresì atto che il responsabile di procedimento in ordine al presente atto è individuato nella persona del Direttore del Settore Lavori Pubblici e Sismica, Arch. Tiziano Di Bernardo, nominato con DSFP/2020/32, prot. n. 176594 del 30/10/2020;

Dato infine atto che la presente Deliberazione è stata presentata alle Commissioni consiliari permanenti IV<sup>^</sup> "Patrimonio, Partecipazioni, Interventi in campo economico e Tributario, Bilancio", VI<sup>^</sup> "Lavori pubblici, Ambiente, Interventi su viabilità e Traffico" e VII<sup>^</sup> "Garanzia e controllo sugli Organismi partecipati del Comune", convocate in seduta congiunta;

Acquisiti gli allegati pareri favorevoli in ordine alla regolarità tecnico-amministrativa e contabile dei responsabili dei servizi competenti, resi ai sensi dell'art. 49, comma 1, D. Lgs. n. 267/2000, nonché l'attestazione di copertura finanziaria, se richiesta, ai sensi dell'art. 153 D. Lgs. n. 267/2000 e del vigente regolamento comunale di contabilità;

Acquisito il parere di conformità di cui all'art. 70, comma 1, del vigente Statuto comunale come in atti;

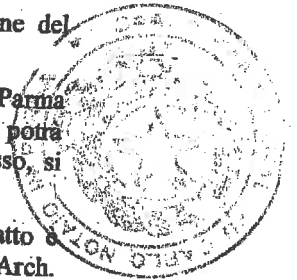
Ravvisata la necessità che la presente deliberazione venga resa immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4 del T.U. n. 267 del 18.08.2000, stante la necessità che STU Area Stazione possa procedere nei tempi brevi alla realizzazione degli interventi a conclusione del PRU;

#### **DELIBERA**

- 1) Di dichiarare le premesse parte integrante e sostanziale della presente deliberazione;



- 2) Di approvare lo schema di "Atto ricognitorio in applicazione del Piano di ristrutturazione del debito ex art. 182 bis della Legge Fallimentare delle convenzioni già approvate tra Comune di Parma e " Area Stazione - Società di Trasformazione Urbana - S.p.a" e il testo della Convenzione ai sensi dell'articolo 120 del decreto legislativo 18.08.2000 n. 267 tra Comune di Parma e " Area Stazione - Società di Trasformazione Urbana - S.p.a" Programma di Riqualificazione Urbana denominato " Stazione FS - ex Boschi ", allegato al presente atto quale parte integrante e sostanziale, che sostituisce la Convenzione sottoscritta il 15 gennaio 2005 come successivamente integrata e modificata;
- 3) Di prendere atto che, in conformità con quanto previsto nel Piano di ristrutturazione del debito ex articolo 182 bis l.f. relativo alla Società in oggetto e specificato nello schema dianzi approvato al punto 2 del presente dispositivo, l'importo massimo a carico del Comune di Parma per la realizzazione degli interventi riportati e descritti nella nuova convenzione, risulta pari ad euro 16.756.020,26;
- 4) Di dare atto che tale importo trova copertura nei documenti di programmazione del Comune di Parma e risulta finanziato con le fonti citate in premessa;
- 5) Di dare atto inoltre che alla sottoscrizione dell'atto notarile per il Comune di Parma interverrà il Dirigente del Settore Lavori Pubblici e Sismica o suo delegato, il quale potrà apportare quelle modifiche formali che, non intaccando la sostanza dell'atto stesso, si rendessero eventualmente necessarie;
- 6) Di dare infine atto che il responsabile di procedimento in ordine al presente atto è individuato nella persona del Direttore del Settore Lavori Pubblici e Sismica, Arch. Tiziano Di Bernardo;
- 7) Di rendere la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4 del T.U. n. 267 del 18.08.2000, stante la necessità che STU Area Stazione possa procedere nei tempi brevi alla realizzazione degli interventi a conclusione del PRU.



Handwritten signature and initials.





ALLEGATO F ter Manifestazione di Interesse

ALLEGATO "Fbis" AL  
N. 72676 DI REP  
AL N. 31962 DI RACC.

**GDRP S.R.L. SEMPLIFICATA**

**Via Emilia Ovest, 12**

**43126 Parma**

**C.F./P.IVA 02878990346**

Spett.le Società,

faccio seguito ai colloqui intercorsi per confermarvi – nella mia qualità di Amministratore Unico di GDRP SRLS – l'interesse dell'azienda che rappresento all'acquisizione di una porzione di terreno edificabile urbanizzato di vostra proprietà posto all'interno del comparto PRU Stazione/Il stralcio.

Il lotto cui in particolare siamo interessati è quello contraddistinto dalle lettere A-D, per il quale siamo interessati a valutare l'acquisto di una porzione corrispondente alla potenzialità edificatoria di circa 4.000 mq di SLU, valutando eventualmente anche un'opzione per l'acquisto della ulteriore seconda porzione.

A tale scopo, avendo noi interesse alla realizzazione di un centro chirurgico di eccellenza, chiediamo conferma che siano in corso le attività volte a rendere compatibile tale destinazione d'uso all'interno del PRU Stazione.

La presente manifestazione di interesse non ha alcun valore vincolante tra le parti e per tanto non vuole costituire e non costituisce proposta d'acquisto, patto di opzione o contratto preliminare di compravendita ai sensi e per gli effetti di cui agli artt. 1326 c.c., 1331 c.c. e 1351 c.c.. Si precisa che eventuali vincoli ed obblighi tra le parti sorgeranno solamente con la sottoscrizione dell'eventuale e successivo contratto preliminare di compravendita.

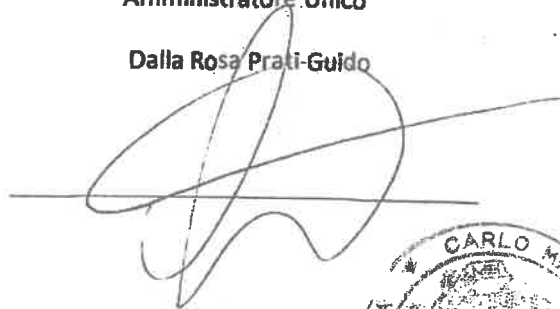
LI 28/05/2020

Firmato

Per GDRP SRLS

Amministratore Unico

Dalla Rosa Prati-Guido





ALLEGATO "G" AL  
N. 72675 DI REP  
E AL N. 31952 DI RACC.

Repertorio n. 72675

Verbale di asseverazione di perizia

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventuno. Il giorno di martedì primo giugno

(1° giugno 2021)

in Parma (PR), via G. Verdi n. 6,

avanti a me dottor Carlo Maria Canali, Notaio in Parma, iscritto nel ruolo del Distretto Notarile di Parma,

è presente il signor

Dott. Angelo Anedda, nato a Parma (PR) il giorno 5 settembre 1955, con studio in Parma (PR), via Linati n. 7;

detto componente, della cui identità personale io Notaio sono certo, mi presenta un plico che mi dichiara essere una Relazione Professionale ex art. 182 bis R.D. n. 267/1942 in merito all'attuabilità dell'accordo di ristrutturazione dei debiti della società "AREA STAZIONE - SOCIETA' DI TRASFORMAZIONE URBANA S.P.A.", società unipersonale (soggetta all'attività di direzione e coordinamento di "Società per la Trasformazione del Territorio Holding s.p.a."), con sede legale in Parma (PR), largo Torello De Strada n. 11/A, capitale sociale euro 120.000,00, interamente versato, codice fiscale, partita i.v.a. e numero di iscrizione al Registro Imprese di Parma: 02280810348 (R.E.A. 225236), che il componente stesso mi dichiara di avere effettuato; a tal fine mi chiede di asseverare con giuramento tale relazione estimativa.

Aderendo alla richiesta, ammonisco a' sensi di legge il componente il quale presta quindi il giuramento di rito ripetendo la formula: «Giuro di avere bene e fedelmente proceduto alle operazioni a me affidate e di non aver avuto altro scopo che quello di far conoscere la verità.»



Il predetto plico viene allegato al presente atto sotto la lettera "A", omessane la lettura per avermene il comparente espressamente dispensato.-----

Io Notaio - richiesto - ho ricevuto questo atto che, scritto con elaboratore elettronico da persona di mia fiducia e in parte da me, ho letto al comparente il quale a mia domanda lo approva e lo sottoscrive con me Notaio; consta il presente atto di un foglio per una facciata e fino a questo punto della seconda pagina.-----

F.to: Angelo Anedda.-----

F.to: Carlo Maria Canali.-----

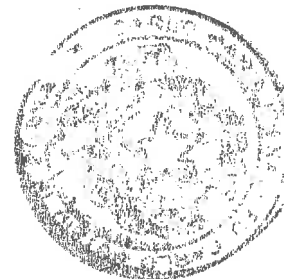
**Angelo Anedda**  
Dottore Commercialista – Revisore Legale  
Via Linati, 7 – PARMA  
Tel. 0521 208491 – Fax 0521 282136  
angeloanedit@studioapz.it  
angeloanedit@legalmail.it

ALLEGATO "A"	AL
N. 72675	DI REP
E AL N. —	DI RACC.

*Addendum alla Relazione Professionale  
ex art. 182 bis, del R.D. n. 267/1942  
in merito alla attuabilità dell'accordo  
di ristrutturazione dei debiti di*

**AREA STAZIONE – Società di Trasformazione Urbana  
Società per azioni con socio unico**

Largo Torello de Strada, 11/A  
PARMA (PR)



\*\*\*\*\*



La società “AREA STAZIONE – Società di Trasformazione Urbana” S.p.a. (di seguito anche “STU” o “Area Stazione” o “la Società”), con sede in Parma (PR), Largo Torello de Strada n. 11/A, iscritta al Registro delle Imprese di Parma al numero 02280810348, con lettera Prot. 2020/33 del 25/03/2020, ha affidato al sottoscritto Dott. Angelo Anedda, Dottore Commercialista-Revisore Legale con studio in Parma, Via Linati n. 7, l’incarico di redigere l’*Addendum* alla Relazione Professionale di cui all’art. 182-*bis*, del R.D. n. 267/1942 (nel seguito anche “Relazione”) nell’ambito della domanda di omologazione dell’Accordo di Ristrutturazione dei debiti formulata dalla stessa Società; più precisamente, al sottoscritto Professionista è richiesto di attestare l’attuabilità del piano, unitamente all’Accordo, e la veridicità dei dati aziendali su cui il piano si fonda, nonché la sua idoneità ad assicurare l’integrale pagamento dei creditori estranei.

La Società aveva già incaricato il sottoscritto professionista, con lettera Prot. 2016/137 del 05/08/2016, della predisposizione della Relazione Professionale di cui all’art. 182-*bis*, del R.D. n. 267/1942 nell’ambito della domanda di omologazione dell’Accordo di Ristrutturazione dei debiti formulata dalla stessa Società; tale Relazione, che si fondava sul “Piano economico - finanziario 2017-2021” predisposto dalla Società con l’assistenza di “Gda Revisori Indipendenti” S.p.a., con sede a Milano, Via Stendhal n. 65, approvato dall’Amministratore Unico della Società con Determinazione n. 6 in data 22/06/2017 (Prot. 2017/76), trovava quale situazione patrimoniale di partenza quella riferita al 31 dicembre 2016. Il citato piano, peraltro, trovava quale indefettibile presupposto un Accordo con Banca Popolare di Vicenza, il principale creditore, ed in particolare unico creditore bancario, finalizzato alla ristrutturazione del debito aziendale; tale Accordo era stato predisposto per il ceto bancario a cura dell’Avv. Linda Morellini, Studio Legale Giovanardi Pototschnig & Associati e, per la Società, con l’assistenza professionale dello Studio Legale dell’Avv. Giacomo Malmèsi.

In data 22/05/2018 la Società Area Stazione STU S.p.a. depositò avanti il Tribunale di Parma ricorso per l'omologazione di un Accordo di Ristrutturazione dei debiti ai sensi dell'art. 182-bis della Legge Fallimentare, Accordo pubblicato nel Registro delle Imprese di Parma il 28/05/2018.

Al ricorso era allegata la Relazione Professionale redatta dal sottoscritto professionista, datata 24/06/2017, nonché integrazione alla Relazione, datata 08/05/2018.

Con Decreto n. 31/2018 in data 13/07/2018, depositato in Cancelleria il 16/07/2018, il Tribunale di Parma ha omologato l'Accordo di Ristrutturazione del debito ex art. 182-bis L.F., proposto dalla Società.

Successivamente, la Società ha convenuto che si renda necessario un aggiornamento del Piano economico-finanziario con il creditore finanziario AMCO - Asset Management Company S.p.a. (già Società per la Gestione di Attività - S.G.A. S.p.a.), con sede in Napoli (NA), Via Santa Brigida n. 39, Cod. Fisc., partita IVA e numero di iscrizione al Registro Imprese di Napoli 05828330638, capitale sociale Euro 600.000.000,00 i.v., socio unico Ministero dell'Economia e delle Finanze, iscritta all'Albo degli intermediari finanziari ex art. 106, D. Lgs. 385/93, al n° 6, cessionario del credito vantato nei confronti della Società da Banca Popolare di Vicenza S.p.a. (BPVI), posta in Liquidazione coatta amministrativa con D.L. n. 99 del 25/06/2017.

In continuità con il precedente Piano economico-finanziario 2017-2021, in relazione ai rallentamenti temporali nell'esecuzione delle attività legate alla realizzazione del Programma di Riqualficazione Urbana, la Società tramite il proprio *management*, ha predisposto il "Piano economico-finanziario 2021-2024. Aggiornamento del piano economico finanziario 2017 – 2021. Linee Guida della manovra finanziaria" della durata di 4 anni, avente gli stessi obiettivi del Piano, ma modificato nella previsione temporale di rimborso al 2024, con aggiornamento dei dati economici e patrimoniali alla nuova data di riferimento del 31 dicembre 2020.

Con l'assistenza di "Gda Revisori Indipendenti" S.p.a., con sede a Milano, *Advisor* che aveva già assistito la Società nella predisposizione del Piano 2017-2021, è stato quindi predisposto il Piano Aggiornato, che mantiene gli obiettivi del Piano precedente, e quindi:

- il mantenimento dell'equilibrio economico, patrimoniale e finanziario della Società;
- il completamento della realizzazione del PRU (Programma di Riqualficazione Urbana), e in particolare le opere relative al secondo e terzo stralcio;
- il miglior soddisfacimento possibile del creditore AMCO S.p.a., attraverso la dismissione del patrimonio immobiliare della Società.

Lo scrivente ha mantenuto costanti contatti con i Professionisti incaricati di assistere la società nella redazione del Piano, ottenendo via via stesure più complete e definitive.

Preliminarmente il sottoscritto Professionista Attestatore, richiamata la propria relazione redatta ai sensi dell'art. 182-bis, L.F., e sottoscritta in data 24/06/2017, nonché l'integrazione della Relazione, sottoscritta in data 08/05/2018, ne conferma espressamente il contenuto, fatto salvo quanto di esse viene espressamente modificato dal presente *Addendum*.

La Società, inoltre, è prossima a sottoscrivere con AMCO - Asset Management Company S.p.a., un Accordo finanziario integrativo in *addendum* all'accordo stipulato a Parma l'8 maggio 2018 in attuazione del Piano di ristrutturazione del debito della Società.

I documenti sopra indicati sono stati anticipati in bozza al sottoscritto Dott. Angelo Anedda al fine di consentirgli una valutazione preliminare già nel periodo anteriore alla loro formale approvazione o sottoscrizione.

Il sottoscritto ha pertanto richiesto alla società l'aggiornamento della situazione contabile alla data del 31/12/2020, redatta in modo omogeneo rispetto a quelle riferite al 31/12/2016 e al





30/09/2017 ai fini della loro comparabilità, ed esclusivamente con finalità connesse alla redazione del Piano economico-finanziario della società e, pertanto, a prescindere dai principi civilistici e fiscali di redazione del bilancio.

Sulla base dei dati contabili opportunamente riclassificati, in linea con le attività già svolte sulle citate situazioni contabili, il sottoscritto provvede a rappresentare il confronto tra le situazioni contabili.

	31/12/2016	30/09/2017	31/12/2020
IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI	€ 1.254	€ 1.169	€ 799
IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI	€ -	€ -	
RIMANENZE	€ 37.725.486	€ 37.725.486	€ 37.628.849
CREDITI CLIENTI	€ -	€ -	€ -
FATTURE DA EMETTERE			€ 478.380
CREDITI TRIBUTARI	€ 147.831	€ 100.055	€ 29.703
CREDITI FORNITORI	€ 25.601	€ 15.906	€ 60
CREDITI VARI	€ 16.383	€ -	
DISPONIBILITA' LIQUIDE	€ 4.101	€ 33.023	€ 29.741
RISCONTI ATTIVI	€ 47.616	€ 22.842	€ 3.371
<b>TOTALE ATTIVO</b>	<b>€ 37.968.273</b>	<b>€ 37.898.481</b>	<b>€ 38.170.903</b>
DEBITI BANCHE BPV - AMCO SPA	€ 53.748.144	€ 53.748.453	€ 34.584.062
FONDI RISCHI E ONERI	€ 165.000	€ 165.000	
DEBITI VERSO FORNITORI	€ 379.931	€ 261.396	€ 38.032
DEBITI FATTURE DA RICEVERE	€ 301.403	€ 240.652	€ 196.285
DEBITI CONTROLLANTI STT HOLDING	€ 1.299.700	€ 1.549.700	€ 1.200.000
DEBITI COMUNE DI PARMA	€ 143.469	€ 143.469	€ 149.480
DEBITI TRIBUTARI	€ 6.401		€ 197.825
DEBITI V/ISTITUTI PREVIDENZIALI	€ 4.320		
ALTRI DEBITI			€ 15.000
CLIENTI C/ANTICIPI			€ 1.036.000
RISCONTI PASSIVI	€ 172.544	€ 172.544	€ 186.102
PATRIMONIO NETTO	-€ 18.252.639	-€ 18.382.733	€ 568.117
<b>TOTALE PASSIVO</b>	<b>€ 37.968.273</b>	<b>€ 37.898.481</b>	<b>€ 38.170.903</b>

Con lo scopo di effettuare le verifiche necessarie, sono state richieste ed ottenute dalla società le informazioni, i documenti di dettaglio ed i chiarimenti utili a completare gli opportuni riscontri.



A seguito delle citate attività, il sottoscritto evidenzia come nel periodo intercorso rispetto al Piano originario non siano intervenute modifiche sostanziali nelle situazioni patrimoniali della Società.

La predisposizione del presente Addendum si è resa necessaria per recepire le seguenti modifiche rispetto al precedente Piano:

- orizzonte temporale del Piano previsto al 31/12/2024;
- slittamento delle vendite di ciascun anno all'anno successivo;
- data di riferimento dell'addendum al 31/12/2020 (preconsuntivo);
- lieve contenimento dei costi del personale tecnico e dei costi fissi.

Inoltre, a causa degli accadimenti intervenuti, si è reso necessario aggiornare ed approvare un nuovo "Atto ricognitorio in applicazione del Piano di ristrutturazione del debito ex art. 182-bis della Legge Fallimentare delle convenzioni già approvate tra Comune di Parma e Area Stazione - Società di Trasformazione Urbana - S.p.A.", allineato nei contenuti agli impegni assunti tra le parti e alle modifiche intervenute nella fase realizzativa degli stessi. Per tali ragioni, in data 14/12/2020, con delibera n.89 il Consiglio Comunale di Parma ha approvato lo schema di atto ricognitorio, in applicazione del Piano di Ristrutturazione del debito ex art. 182-bis della Legge Fallimentare, delle convenzioni già approvate tra Comune di Parma e Area Stazione STU S.p.A., in sostituzione della precedente convenzione, sottoscritta il 15/01/2005 e successivamente integrata e modificata; l'atto è stato stipulato tra le parti con atto Notaio Dott. Carlo Maria Canali (Rep. 71453/31409) in data 25 gennaio 2021.

A seguito delle modifiche intervenute e dell'allungamento dei termini temporali di realizzazione del Piano, dovrà essere sottoscritto tra Area Stazione STU S.p.A. e AMCO – Asset Management



Company S.p.A. un Accordo Integrativo in *Addendum* all'Accordo stipulato in data 08 maggio 2018 in attuazione del Piano di Ristrutturazione ex art. 182-bis L.F.

Alla luce delle considerazioni sopra sviluppate e delle attività svolte ed inerenti al raffronto tra le situazioni contabili, il sottoscritto dà atto che le variazioni contabili intervenute non fanno venire meno le conclusioni della propria Relazione Professionale datata 24 giugno 2017 e dell'Integrazione alla Relazione datata 08/05/2018.

\*\*\*

La Relazione datata 24/06/2017, l'Integrazione alla Relazione datata 08/05/2018 ed il presente documento di *Addendum* devono essere considerati unitariamente e nessuna parte di essi potrà essere utilizzata disgiuntamente rispetto ai documenti nella loro interezza.

Il sottoscritto attestatore evidenzia come la fattibilità del Piano sia inscindibilmente legata alla sottoscrizione e all'efficacia dell'Accordo integrativo in *Addendum* tra Area Stazione STU S.p.A. e AMCO S.p.A.

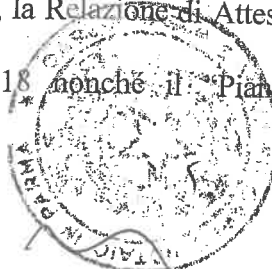


Sulla base di quanto contenuto ed esposto nel presente *Addendum*, il sottoscritto Professionista

**attesta**

- la veridicità dei dati aziendali sui quali si basa il "Piano Economico Finanziario 2021 – 2024; aggiornamento del piano economico finanziario 2017 – 2021";
- la fattibilità del Piano e la sua idoneità a consentire il risanamento dell'esposizione debitoria di Area Stazione STU S.p.A., e ad assicurare il riequilibrio della sua situazione finanziaria.

Sono considerati parte integrante del presente *Addendum*, la Relazione di Attestazione datata 24/06/2017 e l'Integrazione della Relazione datata 08/05/2018 nonché il Piano Economico



Finanziario 2021 – 2024; aggiornamento del piano economico finanziario 2017 – 2021. Linee guida della manovra finanziaria”.

In fede.

Parma, 31/05/2021



Dott. Angelo Anedda

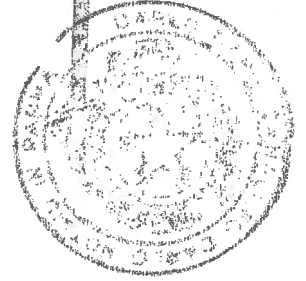
# Piano economico-finanziario 2021 – 2024 Aggiornamento del piano economico-finanziario 2017 – 2021

## Linee guida della manovra finanziaria

Milano - Parma, 19 marzo 2021



PrimeGlobal



**DOCUMENTO CONFIDENZIALE E RISERVATO**

# Indice

---

Nr	Descrizione	Pag.
1	-Glossario	3
2	-Avvertenze	5
3	- Introduzione	7
4	-Rinvio al precedente Piano	11
5	-Linee guida della manovra finanziaria	15
6	- I Creditori della Società	17
7	- II Piano di Riqualificazione Urbana (PRU)	20
8	- Altre Aree	29
9	- Valori di stima dei compendi immobiliari (sintesi)	33
10	- Piano economico finanziario	37
11	-Allegati	53

# 1 - GLOSSARIO



**DOCUMENTO CONFIDENZIALE E RISERVATO**

# 1 - Glossario

TERMINE	DEFINIZIONE
• BP	Business Plan – Piano economico e finanziario
• CE	Conto Economico
• EBIT	Earnings Before Interests and Taxes
• EBITDA	Earnings Before Interests, Taxes, Depreciations and Amortizations
• PRU	Programma di Riqualificazione Urbana
• SAL	Stato di Avanzamento Lavori
• SP	Stato Patrimoniale
• SPIP	Società Parmense per gli Insediamenti Produttivi
• STT	Società di Trasformazione del Territorio
• STU	Società di Trasformazione Urbana
• BPVI	Banca Popolare di Vicenza
• AMCO	AMCO - Asset Management Company Spa – già SGA - Società per la Gestione di Attività S.p.A.



## 2 - AVVERTENZE



DOCUMENTO CONFIDENZIALE E RISERVATO

5

## 2 - Avvertenze

Il presente Piano Economico e Finanziario è stato predisposto dall'Amministratore Unico di AREA STAZIONE – SOCIETA' DI TRASFORMAZIONE URBANA – S.P.A. (di seguito «STU» o «Area Stazione»), coadiuvato dal *management* aziendale e della controllante STT Holding S.p.A., con il supporto tecnico dei professionisti incaricati dalla società. Il documento e le considerazioni ivi contenute sono finalizzati ad esporre le modalità e le tempistiche di svolgimento del Piano Economico e Finanziario predisposto ai sensi dell'art. 182 bis 6° comma L.F.

Il Piano nel presente documento è stato formulato alla luce di elementi di previsione ragionevolmente ipotizzabili, rivisti alla luce degli eventi e delle ragionevoli considerazioni emerse nel corso degli anni considerati nel precedente Piano.

E' appena il caso di ricordare, in questa sede, che i risultati evidenziati nel documento sono subordinati al fatto che le ipotesi illustrate trovino effettivo riscontro nella realtà. Conseguentemente, l'utilizzo a qualsiasi titolo e fine della presente relazione è subordinata alla piena condivisione delle ipotesi stesse. Non vi può essere assoluta certezza che i valori determinati vengano raggiunti parzialmente o totalmente perché soggetti anche all'andamento dei mercati e soprattutto alla tenuta del contesto economico / sociale.

I dati economico-finanziari riportati nel presente documento sono stati direttamente forniti dalla Società e successivamente elaborati da GDA Revisori Indipendenti Spa, sulla base di indicazioni e chiarimenti forniti dal *management*. Pertanto, i risultati evidenziati nel presente documento conservano la loro valenza solo in conformità di detti dati, indicazioni e chiarimenti. Qualora il *management* decidesse di rivedere tali informazioni alla luce di nuovi e non conosciuti eventi, il documento dovrebbe essere soggetto a revisione da parte di GDA Revisori Indipendenti Spa in relazione alle modifiche intervenute.

Le elaborazioni economiche patrimoniali e finanziarie prospettiche, descritte nel presente documento, dovranno essere oggetto di analisi da parte del Dott. Angelo Anedda, appositamente incaricato dalla Società per l'attestazione del Piano e pertanto potrebbero essere soggette a successive modifiche.

Il documento ha natura strettamente confidenziale e riservata. Il documento non può essere divulgato, fotocopiato o comunque riprodotto senza il preventivo consenso di STU – Area Stazione S.p.a..

# 3 - INTRODUZIONE



**DOCUMENTO CONFIDENZIALE E RISERVATO**

### 3 - Introduzione

In continuità con il precedente Piano industriale 2017-2021 (il «Piano»), alla luce di alcuni rallentamenti temporali nell'esecuzione delle attività legate alla realizzazione del PRU, il management ha predisposto un Piano aggiornato (il «Piano Aggiornato») della durata di 4 anni, avente gli stessi obiettivi del Piano, modificato solo nella previsione temporale di rimborso al 2024, con aggiornamento dei dati contabili e quindi:

- mantenimento dell'equilibrio economico, patrimoniale e finanziario della Società
- completamento delle opere del PRU con particolare riguardo a quelle attinenti al Secondo e Terzo Stralcio
- garanzia della migliore soddisfazione possibile al Creditore Sociale - AMCO Spa - attraverso la dismissione del patrimonio immobiliare della Società.

Il presente documento intende presentare i seguenti fondamentali elementi di analisi:

- **Dati economici e patrimoniali al 31 dicembre 2020 (la «Nuova Data di Riferimento»)**  
I dati economici e patrimoniali alla data del 31 dicembre 2020 sono stati condivisi con l'organo amministrativo della Società.
- **Business Plan 2021 – 2024**  
Il Piano Aggiornato è stato elaborato dal management di STU sulla base delle informazioni oggi disponibili riguardo:
  - ai tempi di completamento del Programma di Riqualficazione in essere;
  - ai costi da sostenere;
  - ai contributi da riconoscersi a fronte dei costi di realizzazione delle opere;
  - ai ricavi da commercializzazione delle aree e fabbricati. L'ottenimento di tali ricavi potrà avvenire anche in modo frazionato, in considerazione della difficoltà oggettiva dell'alienazione in unico Lotto nel presente contesto congiunturale (in particolare per quanto attiene al 2° Stralcio).

In prima istanza il Piano Aggiornato era stato rielaborato temporalmente ipotizzando un nuovo orizzonte temporale che considerava gli anni dal 2020 al 2023, successivamente con il manifestarsi della pandemia da Covid-19 si è ritenuto opportuno, concordando preventivamente con AMCO, di slittare ulteriormente di un anno l'orizzonte temporale del Piano, pertanto il piano prevede come termine il **31 dicembre 2024**.

# 3 - Introduzione

## PRINCIPALI ASSUNZIONI DEL PIANO AGGIORNATO:

1. Versamento di contributi, fondi Ex Metro da parte del Comune di Parma finalizzati alla realizzazione delle opere di urbanizzazione del secondo e del terzo stralcio previsti dal PRU.
2. Regolare pagamento dei debiti commerciali maturati alla data del 31 dicembre 2020 e maturandi in orizzonte di Piano Aggiornato secondo quanto riportato nel presente documento.
3. Alienazione delle aree e dei fabbricati di proprietà.
4. Conclusione dell'operazione «Banchini», intendendosi la retrocessione alla Famiglia Banchini dei costruendi immobili così come da accordo sottoscritto. Tuttavia avendo la famiglia Banchini escusso la fidejussione a garanzia di tale adempimento, il vincolo di cessione degli immobili identificati nell'accordo dovrà intendersi in favore del garante finale, e cioè STT Holding Spa, che aveva garantito con pegno il fidejussore primario (Credit Agricole), il quale a sua volta ha realizzato tale pegno dopo esser stato escusso. Ne deriva che per facilità di lettura del presente Piano Aggiornato dove viene indicato Famiglia Banchini si dovrà intendere STT Holding Spa, senza che ciò comporti alcuna ulteriore conseguenza o modifica sul Piano così come originariamente concepito.
5. Rimborso nel 2021, 2022 e 2023 di parte del debito preveducibile verso STT (per nuova finanza), pari all'80% di 1.200.000 euro, per la quota dello 0,25% degli ammontari introitati dalle vendite del patrimonio immobiliare e rimborso nel 2024 del residuo credito preveducibile e ordinario di STT e del debito verso il Comune di Parma pari a 149.480,00 euro.
6. Rimborso del credito di AMCO decurtato e, tenuto conto degli interessamenti ad oggi manifestati, possibilità di erogazione di un Earn-out in favore di AMCO a conclusione del processo di dismissione immobiliare, a fronte di disponibilità finanziarie in eccesso (a fine Piano Aggiornato) rispetto ai fabbisogni della Società.



**DOCUMENTO CONFIDENZIALE E RISERVATO**

### 3 - Introduzione

STRESS TEST: qualora le previsioni di mercato immobiliare subissero un ulteriore e significativo peggioramento, ad oggi non atteso e tale da non consentire la dismissione dei cespiti immobiliari quantomeno a valori di perizia, ma ad un prezzo inferiore, AMCO stralcerà l'ammontare ulteriore dell'esposizione rimasta insoddisfatta nel limite massimo del 10% inferiore al prezzo di perizia (il "Limite"). Qualora nel corso del piano pervenissero offerte inferiori al Limite, AMCO avrà facoltà di valutare l'accettazione o meno dell'offerta pervenuta sulla base delle condizioni di mercato a quell'epoca esistenti e, nel caso in cui l'offerta inferiore al Limite sia accettata da AMCO, quest'ultima stralcerà a quella data l'ulteriore differenza non percepita e superiore al Limite.

Ad oggi il management della società ritiene corretta la previsione di realizzo inserita nel Piano Aggiornato. Rimane inteso che AMCO sarà adeguatamente informata periodicamente.

## 4 – Aggiornamento del Piano



**DOCUMENTO CONFIDENZIALE E RISERVATO**

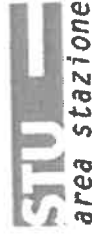
## 4 – Aggiornamento del Piano

---



### RINVIO AL PRECEDENTE PIANO

Per tutte le informazioni di carattere generale relative ad Area Stazione STU S.p.A., al Gruppo e ai motivi della crisi si rinvia al Piano 2017 – 2021.



### Piano economico-finanziario 2017 – 2021

#### Linee guida della manovra finanziaria

Milano, 31 maggio 2017

---

DOCUMENTO CONFIDENZIALE E RISERVATO

DOCUMENTO CONFIDENZIALE E RISERVATO



# 4 – Aggiornamento del Piano

## SINTESI DELLE CAUSE DELLO SLITTAMENTO TEMPORALE DEL PIANO

Il Piano predisposto il 31 maggio 2017 ha subito un ritardo importante nell'avveramento delle sue assunzioni a causa di:

- sottoposizione a liquidazione coatta amministrativa della Banca Popolare di Vicenza S.p.a. avvenuta con decreto legge 99 del 25 giugno 2017 convertito il 31 luglio 2017 n. 121 che ha comportato un allungamento dei processi deliberativi;
- serie di modifiche del Codice degli Appalti intercorse durante gli iter amministrativi di definizione delle modalità di pubblicazione dei bandi per gli appalti delle opere di urbanizzazione;
- ritardo nella stipula del rinnovo della Convenzione con il Comune di Parma ex art. 120 DL 267/2000, a motivo del riesame complessivo avviato dall'Amministrazione Comunale sul sistema delle proprie Società partecipate, Convenzione approvata con Delibera del Consiglio Comunale n° 89 del 14 Dicembre 2020;
- sviluppo, nel corso dell'anno 2020, della pandemia mondiale di Covid-19 che ha rallentato e in alcuni periodi congelato le attività produttive e commerciali determinando incertezze e preoccupazioni che sotto il profilo psicologico, hanno comportato una paralisi della domanda, poiché gli individui tendono a limitare i consumi al minimo indispensabile, a rimandare le spese e a rafforzare il risparmio precauzionale.

Gli eventi di cui ai punti precedenti hanno imposto alla Società di aggiornare il Piano, che rimane sostanzialmente invariato nei suoi elementi essenziali e che viene modificato solo con riferimento alla data finale di rimborso.



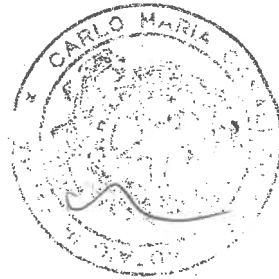
**DOCUMENTO CONFIDENZIALE E RISERVATO**

## 4 – Aggiornamento del Piano

### CONFRONTO TRA PIANO E PIANO AGGIORNATO

- Di seguito sintetizzate le proposte di manovra finanziaria contenute nel Piano:
- Pagamento dei non aderenti entro 120 giorni dalla data di omologa
  - Erogazione di nuova finanza da STT pari ad Euro 1,2 milione da rimborsarsi entro la durata del Piano
  - Stralcio parziale pari a complessive Euro 19.164.655 del debito bancario al 31 dicembre 2016 verso Banca Popolare di Vicenza, ora AMCO
  - Consolidamento dell'esposizione bancaria residua al **31 Dicembre 2016**
  - Destinazione degli introiti derivanti dalle vendite immobiliari a copertura di:
    - i) spese tecniche per Euro 573.277
    - ii) costi diretti di vendita (mediazione non superiore a 2% costi notarili, eventuale imposizione tributaria sulle plusvalenze, ecc.)
  - Rimborso della quota prededucibile del credito di STT, dell'esposizione di AMCO netto stralcio, entro il **31 dicembre 2021**, e del credito ordinario di STT e del Comune di Parma
  - Destinazione del ricavato della gestione del parcheggio e della successiva alienazione del diritto decennale di sfruttamento a copertura dei costi di gestione
  - Riconoscimento a AMCO dell'eventuale earn-out
  - Rinuncia ad addebito di interessi passivi a favore di AMCO dal 1 gennaio 2016 per tutta la durata del Piano
- Di seguito sintetizzate le proposte di manovra finanziaria contenute nel **Piano Aggiornato**:
- Pagamento dei non aderenti del Piano avvenuto entro 120 giorni dall'omologa ovvero entro il **13 Novembre 2018**
  - Nuova finanza pari ad Euro 1,2 milione da rimborsarsi entro la durata del Piano erogata il **2 Agosto 2018** da STT
  - Stralcio parziale pari a complessive Euro 19.164.655 del debito bancario al 31 dicembre 2016 verso Banca Popolare di Vicenza, ora AMCO
  - Consolidamento dell'esposizione bancaria residua al **31 Dicembre 2020**
  - Destinazione degli introiti derivanti dalle vendite immobiliari a copertura di:
    - i) spese tecniche per Euro 262.500
    - ii) costi diretti di vendita (mediazione non superiore a 2%, costi notarili, eventuale imposizione tributaria sulle plusvalenze, ecc.)
  - Rimborso della quota prededucibile del credito di STT, dell'esposizione di AMCO netto stralcio, entro il **31 dicembre 2024**, e del credito ordinario di STT e del Comune di Parma
  - Destinazione del ricavato della gestione del parcheggio e della successiva alienazione del diritto decennale di sfruttamento a copertura dei costi di gestione
  - Riconoscimento a AMCO dell'eventuale earn out
  - Rinuncia all'addebito di interessi passivi a favore di AMCO dal 1 gennaio 2016 per tutta la durata del Piano

# 5 - LINEE GUIDA DELLA MANOVRA FINANZIARIA



15

**DOCUMENTO CONFIDENZIALE E RISERVATO**

## 5 - Linee guida della manovra finanziaria

L'aggiornamento del Piano Aggiornato che prevede un allungamento di tre anni della sua durata rispetto a quella inizialmente prevista si basa sui seguenti pilastri (come meglio specificati in seguito):

1. consolidamento dell'esposizione bancaria alla data del 31 dicembre 2020, senza riconoscimento di interessi per tutta la durata del piano;
2. esecuzione delle opere di urbanizzazione previste e incasso dei relativi contributi pubblici. I costi delle opere di urbanizzazione e completamento sono interamente coperte dai contributi pubblici;
3. destinazione degli introiti derivanti dalle vendite immobiliari secondo il seguente ordine di priorità:
  - Pagamento delle spese tecniche non coperte da contributi stimate in complessivi 262.500 euro in orizzonte di Piano Aggiornato;
  - Pagamento dei costi diretti di vendita (da intendersi costi notarili e spese di mediazione che non dovranno essere superiori al 2% del valore di vendita), stimate in complessivi 772.387 euro in orizzonte di Piano Aggiornato;
  - Pagamento dell'eventuale imposizione tributaria sulle plusvalenze fiscali realizzate sulle vendite;
  - Rimborso della nuova finanza erogata da STT qualificata come debito prededucibile;
  - Rimborso dell'attuale esposizione finanziaria verso AMCO pari, al 31 dicembre 2020, ad euro 34.584.062;
  - Rimborso del credito ordinario di STT e del credito vantato dal Comune di Parma;
  - Parziale copertura degli oneri diretti relativi agli immobili (tra cui: IMU, TASI, Oneri di pubblicità e per bandi di gara, oneri notarili ecc.).
4. rinuncia, da parte di tutti gli enti finanziatori, all'addebito degli interessi passivi maturati e maturandi fino al termine del Piano Aggiornato e comunque sino alla data di rimborso integrale;
5. destinazione del ricavato dalla alienazione del diritto decennale di sfruttamento del parcheggio H, a copertura dei costi di gestione;
6. realizzazione degli immobili destinati alla Famiglia Banchini, ora STT Holding Spa, e loro cessione al legittimo destinatario come da accordo del 2018;
7. riconoscimento all'ente finanziatore (AMCO) di un eventuale *earn-out* nel caso di cessione degli Asset a valori superiori a quelli previsti dal Piano Aggiornato, da riconoscersi ad AMCO a titolo di ristoro di capitale ed interessi oggetto di rinuncia e comunque destinando le disponibilità finanziarie in eccesso (a fine Piano Aggiornato) rispetto ai fabbisogni della Società.

# 6 - I CREDITORI DELLA SOCIETA'



**DOCUMENTO CONFIDENZIALE E RISERVATO**

## 6 - I Creditori della Società

Il passivo della Società, alla Nuova Data di Riferimento risulta essere così composto:

Riepilogo debiti al 31/12/2020	2020
Debito v/ AMCO	34.584.062
Clienti c/anticipi	1.036.000
Debito verso controllanti	1.349.480
di cui debito v/STT Holding	1.200.000
di cui debito v/Comune di Parma	149.480
Debito verso altri	447.141
- debiti v/fornitori	234.316
- debito v/erario, ist. previdenziali e altri	197.825
- altri debiti	15.000
<b>Totale</b>	<b>37.416.683</b>

Fonte: elaborazioni su dati Area Stazione

AMCO è l'unico soggetto aderente al piano ex art. 182 bis L.F. e costituisce circa il 92,4% dei debiti ad oggi in essere.

Tra i debiti è ricompresa la **fatturazione anticipata, così come previsto dalla normativa fiscale, della retrocessione delle unità immobiliari promesse alla famiglia Banchini, ora STT**, a fronte della cessione dell'area fabbricabile di loro proprietà avvenuta nel corso dell'esercizio 2018. A seguito di intervenuti accordi con STT le unità immobiliari promesse, al termine della loro edificazione, verranno direttamente cedute da Area Stazione a terzi ed il corrispettivo ricavato verrà riconosciuto a STT, la quale sin da ora si ritiene integralmente soddisfatta qualunque sia il prezzo di vendita ricavato.

In merito ai **debiti verso i soggetti controllanti (STT e Comune di Parma)**, il Piano Aggiornato prevede il rimborso del finanziamento di STT Holding, qualificato preveducibile (euro 960.000), negli anni 2021 - 2023 mediante utilizzo dello 0,25% degli incassi derivanti dalla dismissione del patrimonio immobiliare al netto dei costi diretti e nell'anno 2024 il saldo integrale della quota preveducibile del credito, il saldo della parte residua non qualificata preveducibile (euro 240.000) e il rimborso del debito verso il Comune di Parma.

Debiti verso AMCO già Banca Popolare di Vicenza, **unico creditore aderente all'Accordo di ristrutturazione dei debiti.**

Debiti verso fornitori, erario ed istituti previdenziali, costituenti tutti i **creditori successivi all'Accordo di Ristrutturazione, da pagarsi alle scadenze pattuite**

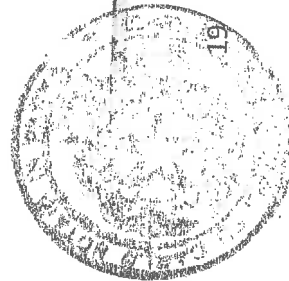
## 6 - I Creditori della Società

I debiti verso gli altri soggetti sorti successivamente all'accordo di ristrutturazione verranno pagati secondo le scadenze e comunque sostanzialmente entro i primi mesi dell'esercizio 2022.

In particolare il Piano Aggiornato evidenzia il completo azzeramento dei debiti accumulati al 31 dicembre 2020 entro il termine dell'esercizio 2022:

Riepilogo debiti verso altri	2020	2021	2022	2023	2024
di cui debito v/altri fornitori	234.316	-	-	-	-
di cui debito v/erario, ist. prev. e altri	197.825	120.671	-	134	-
<b>Totale</b>	<b>432.141</b>	<b>120.671</b>	<b>-</b>	<b>134</b>	<b>-</b>

Fonte: elaborazioni su dati Area Stazione



**DOCUMENTO CONFIDENZIALE E RISERVATO**

# 7 - IL PIANO DI RIQUALIFICAZIONE URBANA (PRU)



## 7 - IL PRU

Il Piano di Riqualficazione Urbana predisposto dal Comune di Parma, prevedeva i seguenti interventi:

- Realizzazione della stazione temporanea, e del sottopasso provvisorio, da utilizzare fino all'inaugurazione di quella nuova;
- Realizzazione della nuova stazione di Parma;
- Realizzazione delle strutture necessarie per i servizi di viabilità ordinaria (strade e sottopassi);
- Realizzazione dei sottoservizi e delle opere a corredo delle urbanizzazioni (strade, marciapiedi, fontana, restauro monumento ....)
- Realizzazione del parcheggio pubblico;
- Realizzazione dell'area di sosta autobus, munita di pensiline;
- Realizzazione e vendita di opere ad uso residenziale e terziario e dei relativi parcheggi pertinenziali nelle aree adiacenti la Stazione.

L'area oggetto di riqualficazione urbana è stata divisa, in 3 parti (i cosiddetti 3 stralci), da realizzarsi con tempistiche differenti. La prima zona ad essere realizzata è stata la Stazione ferroviaria (Stralcio 1) - attualmente funzionante - e le opere ad essa collegate, ossia gli spazi pubblici adiacenti, il parcheggio, la stazione dei bus, il sottopasso per la viabilità urbana.

Gli edifici privati del primo stralcio, che ospitano un hotel, uffici, residenze e negozi, sono stati anch'essi terminati ed operativi.

Gli Stralci 2 e 3 prevedono il completamento delle opere di riqualficazione delle rimanenti aree adiacenti la Stazione e facenti parte del PRU, a nord e ad ovest.

A differenza di quanto attuato nel primo stralcio, negli stralci successivi la Società non provvederà alla realizzazione e vendita di opere ad uso residenziale e terziario, ma si limiterà a porre in vendita le aree edificabili dotate delle urbanizzazioni nel frattempo realizzate.



**DOCUMENTO CONFIDENZIALE E RISERVATO**

Come già accennato, il Piano prevedeva, dopo la realizzazione dello stralcio 1, la realizzazione degli stralci 2 e 3 entro la fine del 2021.

Ad oggi tale previsione risulta difficilmente realizzabile perché:

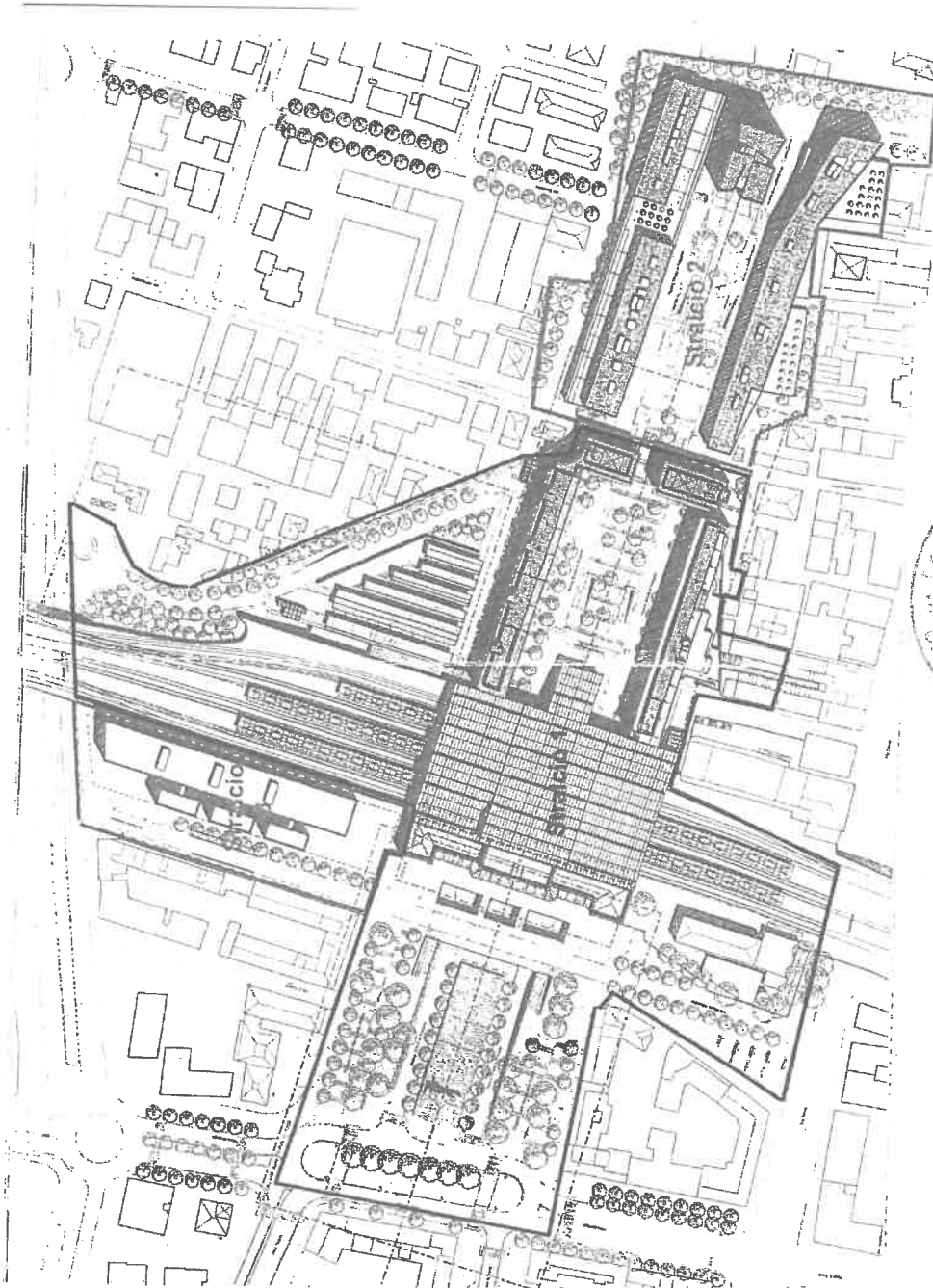
- si è rivelato pesantissimo l'onere temporale delle procedure progettuali e autorizzative necessarie per l'attuazione delle opere interne al PRU e allo stato la procedura si trova nella seguente fase:
  - disponibilità del Progetto Definitivo delle opere del Secondo Stralcio, validato e approvato da STU: tale progetto era in attesa dell'approvazione da parte dell'Amministrazione Comunale, data la natura di opera pubblica dell'intervento previsto, approvazione tecnicamente non esperibile in assenza di Convenzione sottoscritta. Oggi tale approvazione sarebbe esperibile ma nel frattempo la norma che ammetteva la possibilità di bandire l'appalto per le opere nella formula dell'"Appalto Integrato", è definitivamente decaduta. Non potendo più andare in appalto col Progetto Definitivo, occorrerà ora redigere il Progetto Esecutivo, con impiego di ulteriore tempo per le relative procedure;
  - Il Progetto Definitivo delle opere del Terzo Stralcio - risalente al 2008 - deve essere aggiornato per recepire le modifiche della Normativa tecnica e attualizzarne i costi, attività che STU sta per avviare;
- le aree esterne al perimetro del PRU e di proprietà di Area Stazione - i lotti nel quartiere SPIP e il comparto di Via Reggio - risultano essere ancora di proprietà di STU e a breve risulta difficile la loro alienazione perché la debolezza del mercato immobiliare ha penalizzato soprattutto le aree meno connesse col sistema urbano.

Di seguito si riporta una sintetica descrizione delle opere che dovranno essere eseguite dalla Società, rimandando a quanto già descritto dall'Ing. Montanari nella sua Perizia di stima per i necessari approfondimenti.

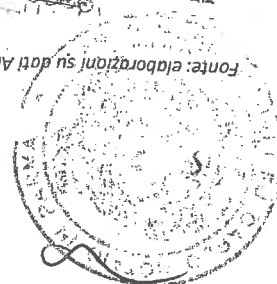
# 7 - IL PRU

STU  
area stazione

La mappa degli interventi risulta essere la seguente:



Fonte: elaborazioni su dati Area Stazione



**DOCUMENTO CONFIDENZIALE E RISERVATO**

gda  
progetti indipendenti

## 7 - IL PRU – Stralcio 2

### STRALCIO 2

Lo stralcio 2 è l'area di 20.357,69 mq situata a nord-nord-est della stazione di Parma. Il progetto definitivo delle opere previste del PRU è stato approvato con deliberazione dell'organo amministrativo di STU in data 12 settembre 2008, e con successiva deliberazione del Consiglio Comunale di Parma n. 155/256 del 5 dicembre 2008.

Nel 2013 Area Stazione ha assegnato l'incarico di revisione del Progetto Definitivo riferito alle sole Opere di Urbanizzazione, al fine di adeguarne il contenuto agli aggiornamenti normativi sopravvenuti e attualizzarne i costi. Il Progetto Definitivo è stato completato, ha raccolto i pareri e le autorizzazioni necessarie ed è stato successivamente validato.

Come già accennato, si contava di bandire l'Appalto nel 2016 ma le sopravvenute modifiche del Codice Appalti e la mancata sottoscrizione della nuova Convenzione col Comune di Parma hanno implicato il blocco di tale attività.

L'opera sarà composta da 3 lotti:

- Lotto A-D, un'area di 8.342,42 mq sulla quale si è previsto di:
  - Riservare 4.190,04 mq di area a destinazione residenziale;
  - Riservare 4.152,38 mq di area a destinazione commerciale;
  - Costruire 57 box auto.
- Lotto C, un'area di 7.916,38 mq sulla quale si è previsto di:
  - Riservare 4.522,00 mq di area a destinazione residenziale;
  - Riservare 3.394,38 mq di area a destinazione commerciale;
  - Costruire 58 box auto.
- Lotto E, un'area di 4.098,85 mq sulla quale si è previsto di:
  - Riservare 344,22 mq di area a destinazione commerciale;
  - Riservare 3.754,33 mq di area a destinazione direzionale;
  - Costruire 89 posti auto.

Nel Piano la società prevedeva di vendere le aree edificabili, nel frattempo urbanizzate, negli esercizi dal 2018 al 2021. Stante il ritardo registrato nella realizzazione di tali attività (come già evidenziato in precedenza) nel Piano Aggiornato si prevede di conseguire i relativi ricavi nel 2022 e 2023, per quanto riguarda il Lotto A-D, nel 2022, per quanto riguarda il lotto E, e nel 2024, per quanto riguarda il Lotto C. Per maggiori dettagli si rinvia al capitolo relativo ai ricavi di vendita.

# 7 - IL PRU – Stralcio 3



## STRALCIO 3

Lo stralcio 3 è l'area di 5.764,00 mq (5.800 mq lordi) situata a ovest della stazione di Parma, destinata al completamento verso ovest di Piazza Dalla Chiesa e alla creazione del collegamento diretto della stessa con Via Europa. Lungo il nuovo asse viario è prevista la realizzazione di un unico edificio in linea, elevato a quattro piani fuori terra, come spiegato nella perizia di stima dell'Ing. Montanari. Per rendere disponibile l'area del Terzo Stralcio ad un futuro intervento edilizio, STU aveva a suo tempo assunto l'impegno a delocalizzare a suo carico le strutture tecniche di RFJ ivi presenti.

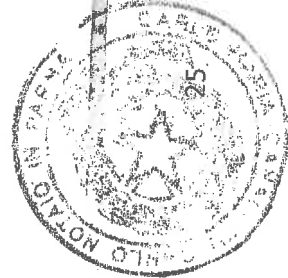
Per tale motivo il relativo costo è considerato all'interno degli oneri di urbanizzazione del medesimo terzo stralcio.

L'intervento è individuato nella perizia di stima come un unico lotto (lotto I), sul quale si è previsto di:

- Riservare 500,00 mq di area a destinazione commerciale e di servizio;
- Riservare 4.500,00 mq di area a destinazione direzionale/uffici;
- Costruire 135 posti auto.

Nel precedente piano, la Società prevedeva di vendere le aree edificabili, nel frattempo urbanizzate, entro il termine dell'esercizio 2021.

Stante la rilevante complessità tecnica operativa degli interventi previsti (con particolare riguardo alle gare di appalto) ad oggi STU Stazione non ha ancora avviato le opere di urbanizzazione: pertanto nel nuovo piano si prevede di conseguire i ricavi nell'esercizio



**DOCUMENTO CONFIDENZIALE E RISERVATO**



servizi integrati

## 7 - IL PRU – Area Banchini



### AREA BANCHINI

Nell'ambito del PRU "Stazione - Ex Boschi" era rimasto inattuato un piccolo lotto di proprietà privata (famiglia Banchini). Tale lotto è contermino all'area destinata dal PRU alla realizzazione di un breve tratto stradale di collegamento tra Via Paolo Borsellino (1 stralcio) e Via Trento. La realizzazione di tale viabilità risulta finanziata da fondi pubblici dedicati (fondi ex Metro). Sul lotto Banchini insiste un progetto edilizio già autorizzato dal Comune di Parma, che prevede la costruzione di una palazzina di 1.500 mq destinati a residenza e terziario.

Gli impegni assunti dalla Società con la Regione Emilia Romagna nell'ambito dell'Accordo di Programma 2004/2010 per l'attuazione del Piano di Riqualificazione Urbana, prevedono la realizzazione di una Struttura di uso pubblico di mq 1000, inizialmente prevista nell'edificio del Terzo Stralcio. Anche tale intervento gode di finanziamenti pubblici regionali e comunali.

Stante la disponibilità della famiglia Banchini a cedere la proprietà della sua area, la Società ha proposto alla Regione Emilia Romagna di spostare la Struttura sociale nell'ambito dell'edificio che verrà edificato su tale area.

*L'accordo attuativo fra Area Stazione e famiglia Banchini, la permuta di bene presente contro bene futuro, prevedeva che l'area di proprietà della famiglia Banchini venisse ceduta immediatamente ad Area Stazione la quale, come corrispettivo, avrebbe ceduto unità immobiliari – per un valore pari a quello dell'area permutata - con destinazione direzionale e abitativa individuate nell'allegato all'accordo, una volta ultimate.*

*Il valore dei beni ceduti dalla famiglia Banchini è stato convenuto in 1.036.000 di euro, mentre quello degli immobili ceduti da Area Stazione è stato convenuto "a corpo" e ascende allo stesso valore, di cui 491.000 di euro attribuiti alle unità immobiliari con destinazione commerciale e 545.000 di euro alle unità immobiliari con destinazione residenziale e relative pertinenze, oltre imposta sul valore aggiunto e così in totale di 1.198.520 di euro. L'accordo si è perfezionato con rogito notarile nel corso dell'esercizio 2018.*

*L'esatto adempimento della permuta da parte di Area Stazione alla famiglia Banchini era garantito da fideiussione rilasciata da Crédit Agricole Italia con scadenza 7 maggio 2021. La Banca, a sua volta era garantita, per l'ipotesi di escussione, da un pegno su denaro per pari importo costituito da STT Holding S.p.a.. Tale fideiussione, come specificato in premessa, è stata escussa dalla Famiglia Banchini, che ha ottenuto il pagamento da parte di Crédit Agricole Italia la quale a sua volta ha realizzato il pegno in denaro concesso da STT.*

# 7 - IL PRU – Area Banchini



## AREA BANCHINI

Ad oggi la titolare dei diritti rivenienti dall'accordo stipulato nell'anno 2018 con la Famiglia Banchini è STT Holding Spa. Infatti STT, il cui pegno come si diceva è stato realizzato da Crédit Agricole Italia in seguito all'escussione della fideiussione da parte della famiglia Banchini, si è sostituita a quest'ultima in virtù di un accordo stipulato con STU Stazione, in forza del quale ha accettato di ritenere interamente soddisfatto il suo credito, riveniente dal realizzo del pegno da parte di Crédit Agricole Italia, a fronte dell'incasso del corrispettivo ricavato dalla vendita a terzi delle unità immobiliari originariamente promesse alla famiglia Banchini, qualunque sia l'ammontare del prezzo di vendita ricavato. Per cui sotto questo aspetto il Piano Aggiornato rimane invariato rispetto al Piano, posto che tali immobili non sono mai stati compresi nelle dismissioni previste nel Piano.

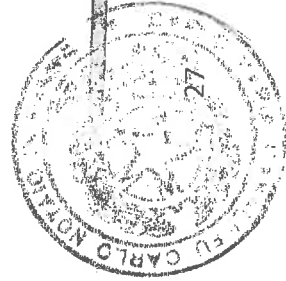
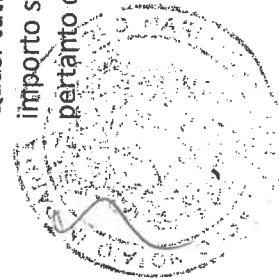
Si precisa che l'intera operazione non ha impatto sulla valorizzazione economica delle aree di STU destinate alla vendita, in quanto la volumetria di nuova realizzazione sarà interamente suddivisa tra Struttura di uso Pubblico e unità immobiliari cedute originariamente in permuta alla famiglia Banchini.

## COSTI DELLE OPERE

Gli oneri previsti per la realizzazione delle opere di urbanizzazione sono relativi agli stralci 2 e 3.

La società, nel proseguimento del proprio oggetto sociale, attuerà il 2° e il 3° stralcio del PRU limitandosi alla realizzazione delle opere di urbanizzazione e delle relative opere strutturali interrate preliminarmente necessarie per operare all'estradosso, provvedendo alla contestuale o successiva commercializzazione dei lotti edificabili.

Quasi tutti gli oneri risultano essere coperti da contributi cosiddetti «ex metro» erogati dal Comune di Parma: solamente il minor importo stimato in 900 mila Euro fa riferimento a lavori a carico di STU coperti da contributi regionali. Gli oneri di realizzazione sono pertanto così stimati:



**DOCUMENTO CONFIDENZIALE E RISERVATO**

# 7 - IL PRU – Costi opere e contributi

## COSTI DELLE OPERE

Area	Lotto	TOTALE
Stralcio 2	AD	3.929.380
Stralcio 2	C	3.774.251
Stralcio 2	E (torre)	1.927.311
<b>Totale Stralcio 2</b>		<b>9.630.942</b>
Stralcio 3	Palazzina RFI	1.935.129
Stralcio 3	Urbanizzazioni	2.950.843
<b>Totale Stralcio 3</b>		<b>4.885.973</b>
Area Banchini		1.347.928
Struttura sociale		994.587
<b>Totale altre aree</b>		<b>2.342.515</b>
<b>Totale costi progetto</b>		<b>16.859.429</b>

Area Banchini è, come descritto in precedenza, costituita da una strada che collegherà il primo stralcio a Via Trento ed una struttura Sociale ad uso collettivo prevista dagli accordi con la regione Emilia Romagna. Tali opere sono interamente contribuite da fondi pubblici.

Fonte: elaborazioni su dati Area Stazione



# 8 - ALTRE AREE



**DOCUMENTO CONFIDENZIALE E RISERVATO**

## 8 – ALTRE AREE – SPIP

### SPIP

Con "Lotti SPIP" si intendono due lotti edificabili a destinazione direzionale, posti all'interno del comparto denominato "SPIP 2" sito in località Cortile San Martino a Parma.

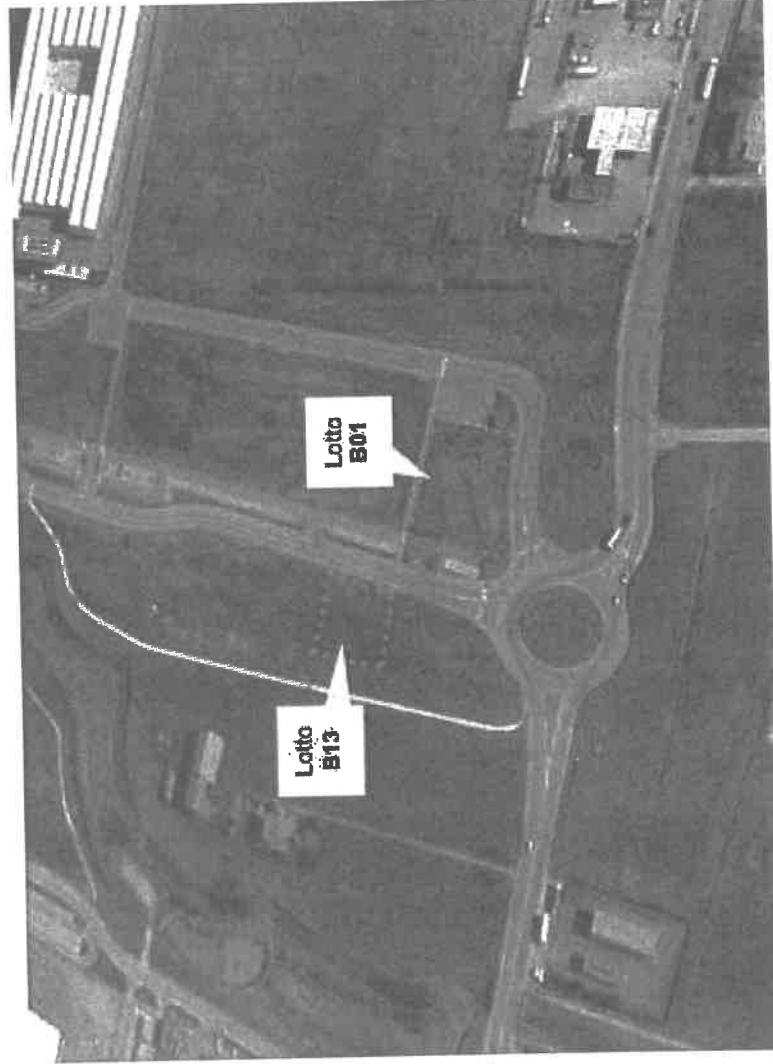
Tale comparto risulta essere l'espansione dell'area "SPIP 1", zona produttiva/artigianale già esistente ed urbanizzata negli anni '70.

Le aree si trovano quindi adiacenti ad una zona produttiva/commerciale a nord di Parma.

I due lotti sono così individuabili:

- Lotto B01, a sud dell'intero comparto, con accesso alla strada pubblica da 3 lati;
- Lotto B13, con accesso alla strada pubblica solamente da un lato.

Tali aree sono a disposizione di STU per finanziare, mediante la loro vendita, la realizzazione del PRU.



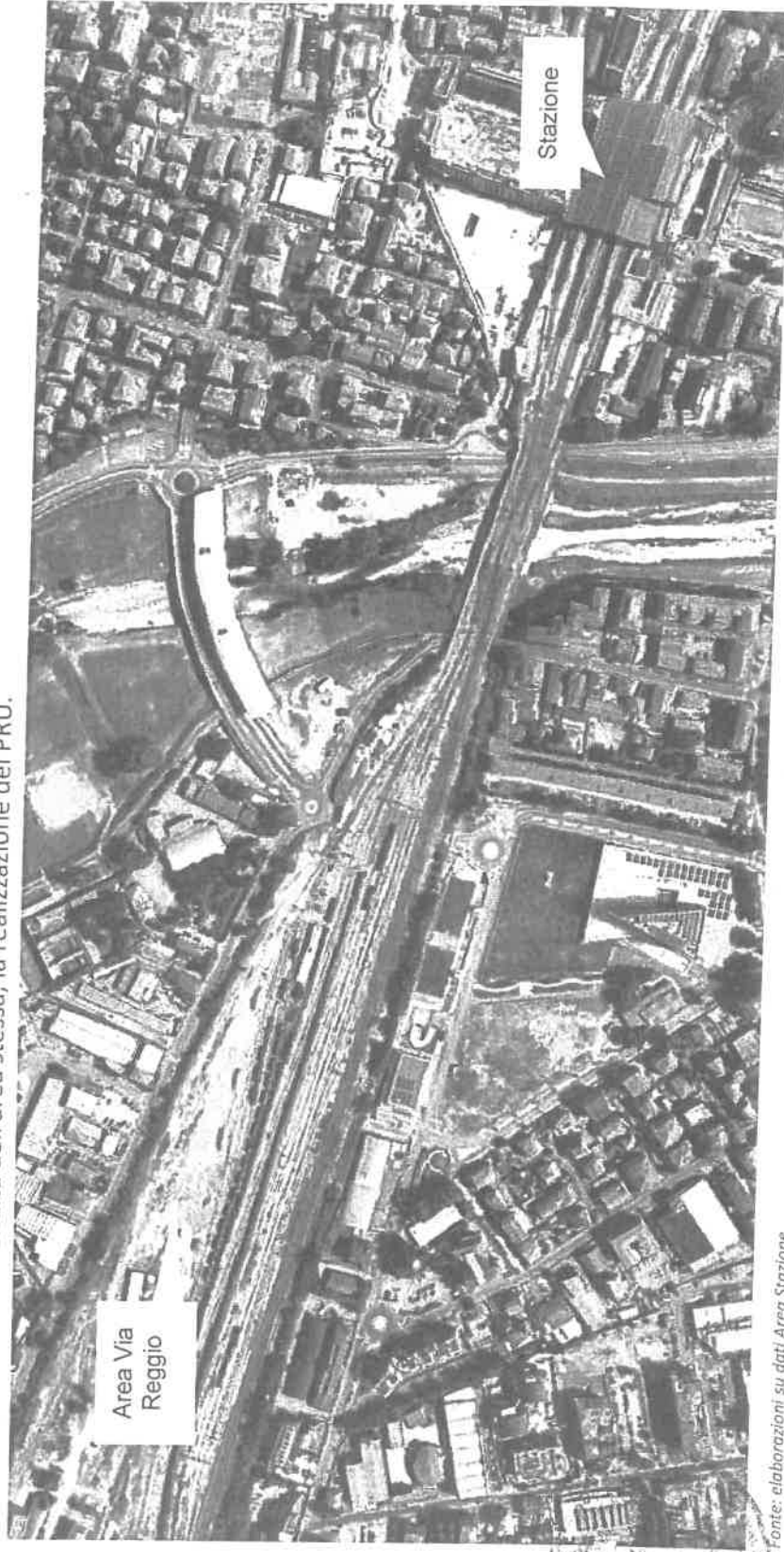
Fonte: elaborazioni su dati Area Stazione

## 8 – ALTRE AREE – Comparto di Via Reggio



### COMPARTO DI VIA REGGIO

Con “Via Reggio” si intende l’area a nord della linea ferroviaria e a sud di Via Reggio. L’area, di superficie catastale pari a 27.775,00 mq, è messa a disposizione di STU con la medesima finalità dell’area SPIP, ossia di finanziare, mediante la vendita dell’area stessa, la realizzazione del PRU.



Ponte: elaborazioni su dati Area Stazione

**DOCUMENTO CONFIDENZIALE E RISERVATO**

## 8 – ALTRE AREE – Comparto di Via Reggio

### COMPARTO VIA REGGIO

Il comparto di Via Reggio è costituito dalla porzione di un'area già di proprietà di RFI, ceduto ad Area Stazione nell'ambito dei rapporti convenzionali intercorsi. Rappresenta un cespite da valorizzare ed alienare al solo scopo di contribuire al risanamento economico-finanziario della Società.

L'area risulta essere totalmente inghiaziata e ad un livello superiore rispetto a quello stradale.

Sull'area in questione vi sono una serie di edifici, attualmente utilizzati da Ferrovie dello Stato come depositi, locali tecnici, binari ferroviari, palazzina uffici e servizi.

Un eventuale piano di riqualificazione dell'area dovrà tenere conto, oltre alla necessità di interventi di sbancamento per abbassare la quota del terreno fino a livello stradale, delle seguenti opere:

- la demolizione e la ricostruzione dei fabbricati esistenti;
- la bonifica e lo smaltimento di residui di materiali inquinanti (oli esauriti, amianto, ecc...) che si ipotizza di trovare considerando l'attuale destinazione d'uso dell'area.

# 9 – VALORI DI STIMA DEI COMPENDI IMMOBILIARI (sintesi)



**DOCUMENTO CONFIDENZIALE E RISERVATO**

## 9 – Valori di stima dei compensi immobiliari

La Società ha conferito in data 24 luglio 2015 incarico all'ing. Enrico Montanari per la predisposizione di una Perizia di stima dei più probabili valori di riferimento dei Compendi immobiliari nell'ottica di dismissione in un orizzonte temporale di breve periodo. Successivamente, nel giugno 2016, è stato affidato al medesimo tecnico un incarico integrativo, al fine di individuare, nel più ampio orizzonte temporale di riferimento (5 anni), i valori di cessioni degli Asset immobiliari.

Successivamente, su specifica richiesta dell'istituto di credito BPVI, la società ha commissionato la medesima perizia alla società "Il Punto Real Estate Advisor Srl", al fine di potersi dotare di una valutazione di confronto rispetto a quanto già espresso dall'ing. Montanari, i cui valori peritali sono stati utilizzati alla base del Piano e del Piano Aggiornato.

In particolare, le due perizie hanno analizzato e determinato i valori di realizzo delle aree:

- L'area relativa allo stralcio 2;
- L'area relativa allo stralcio 3;
- L'area SPIP
- L'area di Via Reggio.

I Periti incaricati hanno effettuato sopralluoghi e analisi documentali e hanno quindi stilato le proprie relazioni che sono allegate al Piano ed alle quali si rimanda per gli opportuni approfondimenti.

Dalle perizie si evincono valori delle rimanenze di proprietà di STU così dettagliati:

Area	Montanari	Il Punto REA	Differenza
II° STRALCIO	26.421.000	27.823.633	(1.402.633)
III° STRALCIO	5.821.000	5.459.715	361.285
VIA REGGIO	4.537.000	3.800.000	737.000
SPIP	536.000	500.000	36.000
<b>Totale</b>	<b>37.315.000</b>	<b>37.583.348</b>	<b>(268.348)</b>

Fonte: elaborazioni su dati Area Stazione

## 9 – Valori di stima dei compendi immobiliari

Come si evince dalla tabella sopra esposta, il valore totale delle rimanenze per le due perizie non si discosta in modo significativo. In particolare, le differenze tra le due valutazioni si possono identificare in un differente valore al mq delle aree sottoposte a valutazione:

Area	Montanari	Il Punto REA	Differenza
<b>II° STRALCIO</b>			
Residenziale	2.500,00	2.750,00	(250,00)
Commerciale	2.400,00	2.450,00	(50,00)
Direzionale	2.400,00	2.400,00	-
BOX Auto	25.000,00	25.000,00	-
Posti Auto	15.000,00	15.000,00	-
<b>III° STRALCIO</b>			
Commerciale	2.400,00	2.450,00	(50,00)
Direzionale	2.400,00	2.400,00	-
Posti auto	15.000,00	15.000,00	-
VIA REGGIO	250,00	210,00	40,00
SPIP	140	130,00	10,00

Fonte: elaborazioni su dati Area Stazione

Sempre nell'ambito del rapporto consulenziale instaurato con la Società "Il Punto Real Estate Advisor Srl" sono stati preliminarmente sondati gli scenari di potenziale collocamento immobiliare delle aree interessate. Prendendo in considerazione i dati del mercato locale e gli scenari più generali, messi a confronto con le potenzialità edificatorie, urbanistiche e localizzative dei compendi esaminati, sono state definite delle possibili linee di sviluppo dell'iniziativa immobiliare nel suo complesso, linee che si è valutato rivestano un carattere di buona praticabilità.

**DOCUMENTO CONFIDENZIALE E RISERVATO**

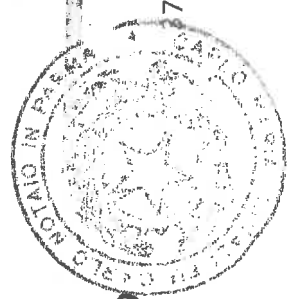
## 9 – Valori di stima dei compensi immobiliari

Tenuto conto:

- della esistenza di due differenti perizie
  - delle trattative ad oggi informalmente intercorse con possibili acquirenti operanti nel settore medico sanitario
  - dell'analogo interesse manifestato da più operatori economici in relazione a possibili destinazioni a Studentati, Residence per adulti autosufficienti e Cliniche riabilitative,
- considerato che un eventuale ulteriore perizia (i) comporterebbe ulteriori costi e (ii) potrebbe essere richiesta al momento della valutazione dell'offerta ove la stessa fosse inferiore al Limite o in ogni altro momento ove la situazione di mercato fosse tale da rendere necessario un aggiornamento in tal senso, la società ha deciso, quindi, di utilizzare per la redazione del Piano Aggiornato i dati peritali forniti dalla società "Il Punto Real Estate Advisor Srl", in quanto più recenti rispetto alla perizia redatta dall'Ing. Montanari.



# 10 - PIANO ECONOMICO E FINANZIARIO



**DOCUMENTO CONFIDENZIALE E RISERVATO**

# 10 - Piano economico e finanziario - CE

La tabella seguente riporta l'evoluzione attesa delle principali grandezze economiche della Società in orizzonte di Piano

CONTO ECONOMICO	Pre-Constutivivo 2020 Euro	Piano 2021 Euro	Piano 2022 Euro	Piano 2023 Euro	Piano 2024 Euro
<b>A VALORE DELLA PRODUZIONE</b>	<b>611.871</b>	<b>404.865</b>	<b>5.686.917</b>	<b>9.743.479</b>	<b>2.524.937</b>
A 1 Ricavi delle Vendite e delle Prestazioni	578.880	325.620	11.935.738	10.424.651	16.258.960
A 2 Variazioni delle Rimanenze di SL e PF	-	(154.669)	(10.343.086)	(9.223.529)	(17.907.565)
A 5 Altri Ricavi e Proventi	32.991	233.914	4.094.265	8.542.357	4.173.542
<b>COSTI MONETARI</b>	<b>(372.536)</b>	<b>(452.729)</b>	<b>(6.029.320)</b>	<b>(9.774.729)</b>	<b>(2.573.988)</b>
B 6 Materie Prime, Sussidiarie, di consumo e merci	(28.897)	(140.687)	(5.512.124)	(9.320.906)	(2.148.212)
B 7 Servizi	(260.298)	(239.520)	(444.674)	(414.678)	(421.374)
B 8 Godimento Beni di Terzi	(7.200)	-	-	-	-
B 14 Oneri diversi di gestione	(76.141)	(72.522)	(72.522)	(39.145)	(4.402)
<b>EBITDA</b>	<b>239.335</b>	<b>(47.864)</b>	<b>(342.403)</b>	<b>(31.250)</b>	<b>(49.051)</b>
<b>COSTI NON MONETARI</b>	<b>(114)</b>	<b>(114)</b>	<b>(114)</b>	<b>(114)</b>	<b>(457)</b>
B 10 Ammortamenti e Svalutazioni	(114)	(114)	(114)	(114)	(457)
- Immobilizzazioni Immateriali	(114)	(114)	(114)	(114)	(457)
<b>EBIT</b>	<b>239.221</b>	<b>(47.978)</b>	<b>(342.517)</b>	<b>(31.364)</b>	<b>(49.508)</b>
<b>C Proventi e Oneri Finanziari</b>	<b>(155)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
C 16 Altri Proventi Finanziari	-	-	-	-	-
C 17 Oneri Finanziari	(155)	-	-	-	-
<b>RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE</b>	<b>239.066</b>	<b>(47.978)</b>	<b>(342.517)</b>	<b>(31.364)</b>	<b>(49.508)</b>
E 20 Imposte sul reddito di esercizio	(80.480)	(3.925)	-	(132)	-
<b>RISULTATO NETTO</b>	<b>158.586</b>	<b>(51.903)</b>	<b>(342.517)</b>	<b>(31.496)</b>	<b>(49.508)</b>

Fonte: elaborazioni su dati Area Stazione

# 10 - Piano economico e finanziario - CE



## PERIZIA IMMOBILIARE E DESTINAZIONE RISORSE

Nella perizia predisposta dalla società "Il Punto Real Estate Advisor Srl", emerge una valutazione dell'intero compendio immobiliare, al netto del costo delle opere di urbanizzazione a carico di STU, interamente coperto da contributi, pari a circa 37,6 mln di Euro. Il debito derivante dalla fatturazione della permuta originariamente prevista alla famiglia Banchini di euro 1.036 mila non viene considerata non avendo impatto sul Piano. Il credito, ora in capo a STT, verrà rimborsato con il ricavato dalla vendita a terzi delle unità immobiliari originariamente promesse alla famiglia Banchini. Nel caso in cui il prezzo di vendita ricavato risultasse inferiore ad euro 1.036, STT sin da ora ha dichiarato di rinunciare al credito residuo.

Il realizzo a valori di perizia redatta dalla società "Il Punto Real Estate Advisor Srl" permetterà di effettuare i seguenti pagamenti e rimborsi (valori al netto dell'IVA):

Descrizione	Destinazione vendite immobiliari	
Vendite immobiliari	38.619.348	Valore di realizzo delle aree secondo perizia Il Punto REA.
Permuta Banchini	(1.036.000)	
<b>Vendite effettive</b>	<b>37.583.348</b>	Valore destinato al rimborso dell'originario debito finanziario, oggi verso AMCO
Costi personale tecnico	(262.500)	
Costi di intermediazione	(772.387)	
<b>Rimborso AMCO</b>	<b>(34.584.062)</b>	
Rimborso nuova finanza STT preveducibile	(960.000)	
Rimborso nuova finanza STT non preveducibile	(240.000)	
Rimborso Comune di Parma	(149.480)	
Costi di pubblicità, bandi gare, ecc.	(614.919)	
<b>Saldo finale</b>	<b>0</b>	

Fonte: elaborazioni su dati Area.Stazione

**DOCUMENTO CONFIDENZIALE E RISERVATO**



# 10 - Piano economico e finanziario - CE

## VALORE DELLA PRODUZIONE

I ricavi della Società sono rappresentati dalle seguenti voci, riportate nelle rispettive poste di Conto Economico:

- Vendite immobiliari (in Ricavi delle Vendite e delle prestazioni);
- Contributi (in altri ricavi);
- Variazione delle rimanenze, legato ai lavori effettuati sulle rimanenze, quindi, alle relative vendite;
- Ricavi da concessione decennale del parcheggio H (in Ricavi delle Vendite e delle prestazioni).

Per quanto riguarda i primi tre punti, si rimanda al paragrafo descrittivo delle Rimanenze.

### Ricavi da concessione decennale del parcheggio H

Il Piano Aggiornato prevede il realizzo del ricavo derivante dalla cessione del diritto di sfruttamento decennale del parcheggio H pari ad euro 1.206.000 - importo di assegnazione definito il 30 luglio 2019 in esito a bando pubblico di gara - ripartito tra il 2019, il 2020 e il 2021.

Finanziariamente gli incassi sono avvenuti per un terzo nel 2020 ed avverranno per un terzo nel 2021 e per l'ultimo terzo nel 2022.

Fonte: elaborazioni su dati Area Stazione

# 10 - Piano economico e finanziario - CE

## **COSTI MONETARI**

### Materie Prime, Sussidiarie, di Consumo e merci

In tale voce sono contabilizzati:

- I costi per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione: sono costi coperti interamente dai contributi pubblici ricevuti. Per la loro analisi e la loro collocazione temporale si rimanda al capitolo relativo alle rimanenze.
- Costi per spese tecniche (18 mila Euro nel 2020): sono costi di consulenza per collaborazioni tecniche continuative non coperti da contributi pubblici. Sono stanziati in relazione ai contratti sottoscritti e sono pari a 75 mila euro per anno.
- Si evidenzia che le previsioni di costo inserite nel Piano Aggiornato (Stralci 2 e 3) per la realizzazione delle opere, includono la stima del presumibile ribasso d'asta atteso, il costo previsto ammonta a circa 14,5 milioni di euro. Al contrario, la Perizia predisposta dall'Ing. Montanari comprende l'ammontare lordo degli oneri di urbanizzazione previsti dai relativi progetti (pari a complessivi 15,6 mln di euro).

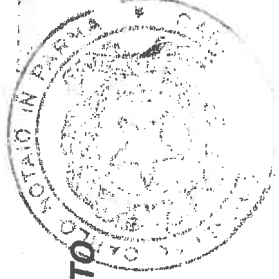
### Costi per servizi

In tale voce sono contabilizzati:

- Compensi amministratori e sindaci (64 mila Euro);
- Spese legali e notarili (41 mila Euro);
- Spese per la predisposizione di bandi e gare (12 mila Euro)
- Spese fisse per pubblicità e bandi di gara, forfettariamente stimati in 12 mila Euro;
- Spese per intermediari di vendita, pari al 2% delle vendite delle rimanenze al valore di perizia (zero nel 2021);
- Spese per consulenze amministrative e contabili, pari a 16 mila Euro;
- Compensi revisione legale per 8 mila Euro;
- Altri costi per 87 mila Euro (comprensivi di rilascio risciotti su fidejussioni).

I valori sopra riportati si riferiscono all'esercizio 2021 e subiscono per gli esercizi successivi un decremento annuo correlato alla stima puntuale dei costi attesi. Il costo dell'intermediario alla vendita è sempre pari al 2% del valore di cessione, mentre i costi per predisposizione bandi di gara rimangono costanti nel periodo di Piano Aggiornato e si azzerano nell'ultimo periodo.

**DOCUMENTO CONFIDENZIALE E RISERVATO**



41

# 10 - Piano economico e finanziario - CE

## **COSTI MONETARI**

*Oneri diversi di gestione*

In tale conto sono contabilizzati:

- IMU (64 mila Euro): tale onere si riduce in relazione alla vendita delle rimanenze;
- Altre imposte (circa 9 mila Euro annui).

Per tali oneri è prevista una riduzione negli ultimi due esercizi.

## **PROVENTI E ONERI FINANZIARI**

Il Piano Aggiornato non prevede il conteggio degli oneri finanziari in accordo ai presupposti della manovra finanziaria ipotizzata in coerenza con il Piano.

Infatti, come anticipato nel paragrafo “Linee Guida della manovra finanziaria”, ad AMCO viene richiesto un consolidamento dell’esposizione bancaria residua, senza il riconoscimento di interessi per tutta la durata del Piano Aggiornato, così come a STT per la nuova finanza erogata.

Prudenzialmente, non sono stati stimati interessi attivi sui c/c bancari con saldo positivo.

## **IMPOSIZIONE FISCALE**

Le imposte sono conteggiate per tutti gli anni di piano, ma sono presenti solamente negli esercizi 2021 e 2023, peraltro per ammontari non significativi.

# 10 - Piano economico e finanziario – Stato Patrimoniale

STATO PATRIMONIALE		Pre-Consuntivo 2020 Euro	Piano 2021 Euro	Piano 2022 Euro	Piano 2023 Euro	Piano 2024 Euro
<b>ATTIVO</b>		<b>38.170.903</b>	<b>38.071.643</b>	<b>27.584.269</b>	<b>16.228.191</b>	<b>92.694</b>
<b>B</b>	<b>Immobilizzazioni</b>	<b>798</b>	<b>685</b>	<b>571</b>	<b>457</b>	-
B I	Immateriali	798	685	571	457	-
	Altre Immobilizzazioni Immateriali	798	685	571	457	-
<b>C</b>	<b>Attivo Circolante</b>	<b>38.166.734</b>	<b>38.070.958</b>	<b>27.583.698</b>	<b>16.227.734</b>	<b>92.694</b>
C I	Rimanenze	37.628.849	37.474.180	27.131.094	17.907.565	-
C II	Crediti verso clienti	478.380	490.440	-	-	-
C II	Crediti tributari ed imposte anticipate	29.703	-	-	-	-
C II	Crediti verso altri	61	-	-	-	-
C IV	Disponibilità liquide	29.741	106.338	452.604	320.169	92.694
D	Ratei e Risconti	3.371	-	-	-	-
<b>PASSIVO</b>		<b>38.170.903</b>	<b>38.071.643</b>	<b>27.584.269</b>	<b>16.228.191</b>	<b>92.694</b>
<b>A</b>	<b>Patrimonio Netto</b>	<b>566.118</b>	<b>516.215</b>	<b>173.698</b>	<b>142.202</b>	<b>92.694</b>
A I	Capitale Sociale	120.000	120.000	120.000	120.000	120.000
A IV-III	Riserve	289.532	448.118	396.215	53.698	22.202
A IX	(Utile) Perdita di Esercizio	158.586	(51.903)	(342.517)	(31.496)	(49.508)
<b>D</b>	<b>Debiti</b>	<b>37.416.683</b>	<b>37.582.894</b>	<b>27.238.027</b>	<b>18.085.989</b>	-
D 4	Debiti vs Banche	34.584.062	34.076.833	23.300.835	13.432.778	-
D 6	Accounti	1.036.000	1.636.000	1.036.000	1.000.000	-
D 7	Debiti vs Fornitori	234.316	201.171	1.579.991	2.356.608	-
D 11	Debito vs Controllanti	1.349.480	1.348.209	1.321.201	1.296.469	-
D 12	Debiti Tributari	197.825	120.671	-	134	-
D 14	Altri Debiti	15.000	-	-	-	-
<b>E</b>	<b>Ratei e Risconti</b>	<b>186.102</b>	<b>172.544</b>	<b>172.544</b>	-	-

La tabella a lato riportata, evidenzia l'evoluzione attesa delle principali grandezze patrimoniali della Società in orizzonte di Piano Aggiornato.

Dinamiche di rientro delle posizioni debitorie verso AMCO come meglio dettagliato in seguito

Fonte: elaborazioni su dati Area Stazione

DOCUMENTO CONFIDENZIALE E RISERVATO

# 10 - Piano economico e finanziario – SP Attivo



## IMMOBILIZZAZIONI

La voce contabile si movimenta a seguito degli ammortamenti previsti. Il Piano Aggiornato non prevede alcun investimento.

## RIMANENZE

Le Rimanenze si incrementano annualmente a seguito del progressivo completamento dei lavori sugli Stralci del PRU e sulla base degli Stati di Avanzamento Lavori (SAL) che il Piano Aggiornato prevede vengano emessi con cadenza trimestrale, mentre i decrementi del valore delle rimanenze sono essenzialmente legati alla ricezione e contabilizzazione dei contributi (contabilizzati per cassa), che il Piano Aggiornato – in coerenza a quanto già previsto nel Piano - stima di ricevere 3 mesi dopo la data di presentazione del SAL, ed alla vendita degli immobili che si ipotizza venga effettuata ad un valore pari al valore di perizia.

Le tabelle che seguono evidenziano i valori attesi dalle vendite, dai contributi e dai lavori (SAL) che influenzano l'evoluzione attesa delle Rimanenze

Area	Lotto	2021 e ante	2022	2023	2024	TOTALE
Stralcio 2	AD	-	5.437.500	5.437.531	-	10.875.031
Stralcio 2	C	-	-	-	10.450.364	10.450.364
Stralcio 2	E	-	6.498.238	-	-	6.498.238
<b>Totale Stralcio 2</b>		-	<b>11.935.738</b>	<b>5.437.531</b>	<b>10.450.364</b>	<b>27.823.633</b>
Stralcio 3	Unico	-	-	-	5.459.715	5.459.715
<b>Totale Stralcio 3</b>		-	-	-	<b>5.459.715</b>	<b>5.459.715</b>
Via Reggio		-	-	3.800.000	-	3.800.000
SPP	B01	-	-	-	348.881	348.881
SPP	B13	-	-	151.119	-	151.119
<b>Totale SPP</b>		-	-	<b>151.119</b>	<b>348.881</b>	<b>500.000</b>
<b>Totale ricavi da vendite aree</b>		-	<b>11.935.738</b>	<b>5.388.651</b>	<b>10.799.160</b>	<b>37.583.348</b>
Stradello Banchini	incluso in stralcio 2	-	-	1.036.000	-	1.036.000
Ricavi da cessione diritti parcheggio H		1.206.000	-	-	-	1.206.000
<b>TOTALE COMPLESSIVO</b>		<b>1.206.000</b>	<b>11.935.738</b>	<b>10.799.160</b>	<b>16.258.960</b>	<b>39.825.348</b>

## QUADRO ECONOMICO DEL PRU

### RICAVI DALLE VENDITE

La tabella a lato evidenzia le previsioni di vendita dei compensi immobiliari della Società, del parcheggio H e il valore di realizzo delle unità immobiliari originariamente promesse alla famiglia Banchini.



# 10 - Piano economico e finanziario – SP Attivo



Area	Lotto	2021	2022	2023	2024	TOTALE
<b>Stralcio 1</b>		142.138				142.138
Stralcio 2	AD	-	255.335	2.776.812	897.233	3.929.380
Stralcio 2	C	-	1.415.344	1.887.126	471.781	3.774.251
Stralcio 2	E	-	1.445.483	481.828	-	1.927.311
<b>Totale Stralcio 2</b>		-	3.116.162	5.145.765	1.369.015	9.630.942
Stralcio 3	Palazzina RFI	-	-	870.808	1.064.321	1.935.129
Stralcio 3	Urbanizzazioni	-	-	1.210.637	1.740.206	2.950.843
<b>Totale Stralcio 3</b>		-	-	2.081.445	2.804.527	4.885.973
Stradello Banchini		78.217	978.103	320.560	-	1.376.880
Centro sociale		-	-	994.587	-	994.587
<b>Stradello Banchini</b>		78.217	978.103	1.315.147	-	2.371.467
<b>Totale Contributi</b>		220.355	4.094.265	8.542.357	4.173.542	17.030.520

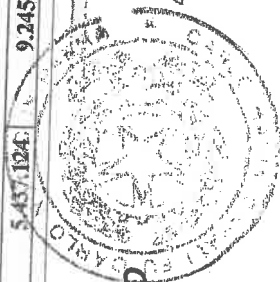
## CONTRIBUTI

La tabella a lato evidenzia le previsioni di incasso dei contributi riportate nel Piano Aggiornato. In particolare, i Contributi afferenti il secondo e terzo stralcio ammontano a 14.516.914 euro.

Area	Lotto	2021	2022	2023	2024	TOTALE
Stralcio 2	AD	-	340.447	3.588.933	-	3.929.380
Stralcio 2	C	-	1.887.126	1.887.126	-	3.774.251
Stralcio 2	E (torre)	-	1.927.311	-	-	1.927.311
<b>Lavori extra</b>		-	-	-	-	-
<b>Totale Stralcio 2</b>		-	4.154.883	5.476.059	-	9.630.942
Stralcio 3	Palazzina RFI	-	-	1.161.078	774.052	1.935.129
Stralcio 3	Urbanizzazioni	-	-	1.614.183	1.336.660	2.950.843
<b>Lavori extra</b>		-	-	-	-	-
<b>Totale Stralcio 3</b>		-	-	2.775.260	2.110.712	4.885.973
Area Banchini		65.687	1.282.241	-	-	1.347.928
Struttura sociale		-	-	994.587	-	994.587
<b>Totale altre aree</b>		65.687	1.282.241	994.587	-	2.342.515
<b>Totale costi progetto</b>		65.687	5.437.124	9.245.906	2.110.712	16.859.429

## COSTI PER LAVORI

La tabella a lato riporta le previsioni temporali evidenziate dal management della Società in merito alla conclusione del PRU.



DOCUMENTO CONFIDENZIALE E RISERVATO

## 10 - Piano economico e finanziario – SP Attivo

La differenza tra contributi ed oneri di urbanizzazione è dovuta ai residui contributi sul primo stralcio e ai contributi già maturati e non incassati su alcuni lavori realizzati sullo stradello Banchini (euro 29 mila).

Sulla base di quanto riportato, la movimentazione attesa delle Rimanenze risulta essere la seguente:

Descrizione	2020	2021	2022	2023	2024
Saldo iniziale	37.599.897	37.628.849	37.474.180	27.131.094	17.907.565
Scarico costo per vendite:					
- aree			(11.685.946)	(8.891.078)	(15.844.735)
- unità immobiliari ex Banchini				(1.036.000)	
Contributi		(220.356)	(4.094.264)	(8.542.357)	(4.173.542)
Lavori	28.952	65.687	5.437.124	9.245.906	2.110.712
<b>Saldo finale</b>	<b>37.628.849</b>	<b>37.474.180</b>	<b>27.131.094</b>	<b>17.907.565</b>	<b>0</b>

Fonte: elaborazioni su dati Area Stazione

### CREDITI VERSO CLIENTI

I crediti al 31 dicembre 2020 per fatture già emesse, pari a 44.773 Euro, sono stati prudenzialmente svalutati al 100%. I crediti per fatture da emettere si riferiscono sostanzialmente al credito corrispondente al ricavo di competenza relativo alla vendita della concessione del Parcheggio H, la voce si movimenterà anche nell'esercizio successivo.

I ricavi dalle vendite dei compendi immobiliari, si prevedono vengano incassati contestualmente alla stipula dell'atto di cessione. Non si generano quindi crediti derivanti dalla cessione delle rimanenze.

# 10 - Piano economico e finanziario – SP Attivo

## **CREDITI TRIBUTARI**

Risultano essere costituiti per la maggior parte dal credito IVA accumulatosi per inesistenza di IVA passiva. Si prevede il recupero con la fatturazione della concessione decennale del parcheggio H.

## **ALTRI CREDITI**

Sono costituiti da anticipi a fornitori.

## **RATEI E RISCONTI ATTIVI**

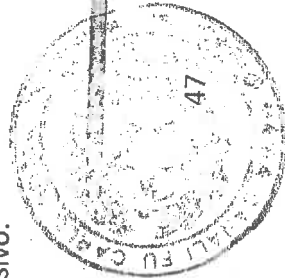
Sono costituiti da oneri per fidejussioni. La competenza di tali oneri è stata imputata in relazione alla loro durata.

## **PATRIMONIO NETTO**

Il Patrimonio netto risente degli utili e delle perdite generate in orizzonte di Piano. Il PN di fine Piano Aggiornato è pari a 93 mila euro.

## **ACCONTI**

Il saldo al 31 dicembre 2020 è costituito dalla fatturazione anticipata delle cessioni alla Famiglia Banchini delle unità immobiliari previste nel contratto di permuta. Nell'esercizio 2021 si prevede l'incasso di un acconto di euro 600.000 a valere sulla prima metà del Lotto A-D del secondo stralcio, la cui vendita si perfezionerà nell'esercizio successivo, e nell'esercizio 2023 l'incasso di un acconto di euro 1.000.000 a valere sul terzo stralcio la cui vendita si perfezionerà nell'esercizio successivo.



**DOCUMENTO CONFIDENZIALE E RISERVATO**

# 10 - Piano economico e finanziario – SP Passivo



## DEBITI VERSO FORNITORI

Il saldo al 31 dicembre 2020 è costituito da debiti verso una pluralità di soggetti per transazioni ordinarie, non si evidenzia alcuna posizione di rilievo.

I fornitori delle opere di urbanizzazione e di edificazione delle opere interrante, che verranno effettuate sugli stralci 2 e 3, sull'Area Banchini e sul Centro Sociale, saranno pagati all'ottenimento dei contributi, pari al costo delle opere senza IVA. Le opere sconteranno un'aliquota IVA media pari all'11%.

## DEBITI VERSO CONTROLLANTI

Risulta costituito, al 31 dicembre 2020, dai debiti verso la controllante STT per 1.200.000 euro in forza della nuova liquidità immessa dalla controllante come previsto nel Piano 2017 - 2021 e verso il Comune di Parma per 149.480 euro.

Il Piano prevede il rimborso del credito di STT, preveducibile, negli anni dal 2021 al 2023 per la quota dello 0,25% degli incassi derivanti dalle vendite dei comparti immobiliari e nel 2024 il saldo della quota di credito preveducibile unitamente al saldo della quota di credito ordinario, mentre il credito del Comune di Parma viene rimborsato nel 2024 e cioè al termine del Piano Aggiornato.

## DEBITI VERSO ISTITUTI FINANZIARI

L'unico istituto finanziario verso il quale Area Stazione risulta debitore è AMCO, già SGA, già Banca Popolare di Vicenza. Il debito al 31 dicembre 2020 è pari ad euro 34.584.06,82.

La manovra finanziaria proposta prevede, analogamente al Piano:

1. rinuncia all'addebito degli interessi passivi per tutta la durata del Piano Aggiornato;
2. rimborso del debito residuo in essere al 31 dicembre 2020 in accordo alle tempistiche di cessione dei compendi immobiliari come già descritto;
3. Eventuale earn-out da riconoscersi ad AMCO sino alla concorrenza dell'integrale soddisfacimento a valore prima sull'importo capitale stralciato e poi sugli interessi non addebitati e/o stralciati.

# 10 - Piano economico e finanziario – RF



RENDICONTO FINANZIARIO	Pre-Consuntivo 2020 Euro	Piano 2021 Euro	Piano 2022 Euro	Piano 2023 Euro	Piano 2024 Euro
<b>ERITDA</b>	<b>239.335</b>	<b>(47.864)</b>	<b>(342.403)</b>	<b>(31.250)</b>	<b>(49.051)</b>
Decremento/(incremento) delle rimanenze	-	154.669	10.343.086	9.223.529	17.907.565
Decremento/(incremento) dei crediti commerciali	(168.154)	(12.060)	490.440	-	-
Incremento/(decremento) dei debiti commerciali	39.711	(33.146)	1.378.819	776.617	(2.356.608)
<b>Variazione di CCN commerciale</b>	<b>(128.443)</b>	<b>109.463</b>	<b>12.212.345</b>	<b>10.000.146</b>	<b>15.550.957</b>
Incremento/(decremento) degli acconti	-	600.000	(600.000)	(36.000)	(1.000.000)
Decremento/(incremento) altre attività e passività	96.686	(72.577)	(120.670)	(172.410)	(134)
Imposte e interessi pagati	(80.635)	(3.925)	-	(132)	-
<b>Variazione di CCN</b>	<b>(112.392)</b>	<b>632.961</b>	<b>11.491.675</b>	<b>9.791.604</b>	<b>14.550.823</b>
<b>Cash Flow Operativo</b>	<b>126.943</b>	<b>585.097</b>	<b>11.149.272</b>	<b>9.760.354</b>	<b>14.501.772</b>
<b>Flusso finanziario</b>	<b>(99.960)</b>	<b>(508.500)</b>	<b>(10.803.006)</b>	<b>(9.892.789)</b>	<b>(14.729.247)</b>
Rimborso finanziamento BPVI ora AMCO	-	(507.229)	(10.775.998)	(9.868.057)	(13.432.778)
Incremento/(decremento) dei debiti infragruppo	(99.960)	(1.271)	(27.008)	(24.732)	(1.296.469)
<b>Flusso di cassa netto</b>	<b>26.983</b>	<b>76.597</b>	<b>346.266</b>	<b>(132.435)</b>	<b>(227.475)</b>
Cassa - Saldo iniziale attivo/(passivo)	2.758	29.741	106.338	452.604	320.169
Cassa - Saldo finale attivo/(passivo)	<b>29.741</b>	<b>106.338</b>	<b>452.604</b>	<b>320.169</b>	<b>92.694</b>

Fonte: elaborazioni su dati Area Stazione

La tabella a lato riporta evidenza l'evoluzione attesa delle principali grandezze finanziarie della Società in orizzonte di Piano Aggiornato.

Cash flow annuo generato dalla cessione delle Aree, al netto della copertura dei costi di funzionamento della Società, si veda analisi nella tabella seguente.

Dinamiche di rientro delle posizioni debitorie verso AMICO, come meglio dettagliato nella tabella di pagina successiva.



**DOCUMENTO CONFIDENZIALE E RISERVATO**



# 10 - Piano economico e finanziario – RF

La tabella seguente dettaglia la formazione del cash-flow operativo del Piano Aggiornato.

Nella riga gestione ordinaria e differenze temporali sono ricompresi il pagamento degli oneri ordinari di gestione, tra cui i costi di pubblicità e di predisposizione dei bandi di gara, e le differenze temporali di incasso e pagamento.

Descrizione	2020	2021	2022	2023	2024	Totale
Vendite aree		600.000	11.335.738	10.388.651	15.258.960	37.583.349
Oneri tecnici diretti e commissioni		(75.000)	(313.715)	(283.493)	(362.679)	(1.034.887)
Cessione diritto decennale park H	402.000	402.000	402.000	0	0	1.206.000
Gestione ordinaria e differenze temp.	(275.057)	(341.903)	(274.751)	(344.804)	(394.509)	(1.631.024)
<b>Cash-flow operativo</b>	<b>126.943</b>	<b>585.097</b>	<b>11.149.272</b>	<b>9.760.354</b>	<b>14.501.772</b>	<b>36.123.438</b>

La tabella seguente riporta l'evoluzione attesa della Posizione Finanziaria della Società verso AMCO in accordo alle principali ipotesi di Piano Aggiornato.

Posizione finanziaria AMCO	2020	2021	2022	2023	2024	Totale
Saldo iniziale	(34.584.062)	(34.584.062)	(34.076.833)	(23.300.835)	(13.432.778)	(34.584.062)
Incassi da cessione immobili		600.000	11.335.738	10.388.651	15.258.960	37.583.349
Trattenuta per costi tecnici e mediazione		(75.000)	(313.715)	(283.493)	(362.679)	(1.034.887)
Rimborso STT credito privilegiato		(1.271)	(27.008)	(24.732)	(906.989)	(960.000)
Rimborso STT credito ordinario e Comune		(16.500)	(219.018)	(212.369)	(389.480)	(389.480)
Costi di pubblicità, bandi gare, ecc.		(16.500)	(219.018)	(212.369)	(167.033)	(614.920)
<b>Residuo</b>	<b>(34.584.062)</b>	<b>(34.076.833)</b>	<b>(23.300.835)</b>	<b>(13.432.778)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Fonte: elaborazioni su dati Area Stazione

Cash flow annuo generato dalla cessione delle Aree:

- Anno 2021: Acconto Stralcio 2 lotto A-D
- Anno 2022: Stralcio 2 lotto E + saldo Stralcio 2 lotto AD per ½
- Anno 2023: Stralcio 2 lotto AD per ½ + Via Reggio + area SPIP lotto B13 + acconto Stralcio 3
- Anno 2024: Stralcio 2 lotto C + Saldo Stralcio 3 + area SPIP lotto B01

# 11 – Parametro Finanziario

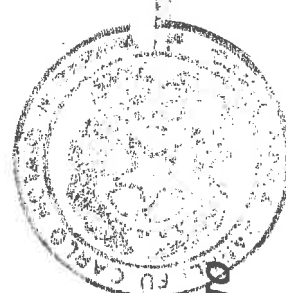
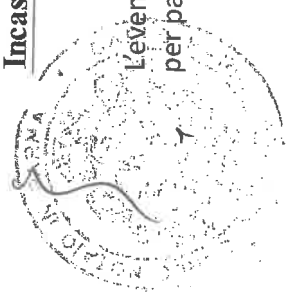
Come specificato nel paragrafo Introduzione, qualora le previsioni di mercato immobiliare subissero un ulteriore e significativo peggioramento, ad oggi non atteso e tale da non consentire la dismissione dei cespiti immobiliari quantomeno a valori di perizia, ma ad un prezzo inferiore, AMCO stralcerà l'ammontare ulteriore dell'esposizione rimasta insoddisfatta nel limite massimo del 10% inferiore al prezzo di perizia (il "Limite").

Ad oggi il management della società ritiene corretta la previsione di realizzo inserita nel Piano Aggiornato, tuttavia si ritiene opportuno evidenziare nella tabella che segue gli effetti sul rimborso ad AMCO dell'eventuale minor valore di vendita.

Descrizione	2021	2022	2023	2024	Totale
Vendite aree come da perizia Il Punto Real Estate Advisor Srl	600.000	11.335.738	10.388.651	15.258.960	37.583.349
Riduzione del 10% del valore di vendita	(60.000)	(1.133.574)	(1.038.865)	(1.525.896)	(3.758.335)
<b>Valori di vendita ridotti</b>	<b>540.000</b>	<b>10.202.164</b>	<b>9.349.786</b>	<b>13.733.064</b>	<b>33.825.014</b>
<b>Descrizione</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>Totale</b>
Pagamenti ad AMCO come da previsioni del Piano Aggiornato	507.229	10.775.998	9.868.057	13.432.778	34.584.062
Riduzione per vendite ribassate del 10%	(60.000)	(1.133.574)	(1.038.865)	(1.525.896)	(3.758.335)
<b>Incasso netto di AMCO</b>	<b>447.229</b>	<b>9.642.424</b>	<b>8.829.192</b>	<b>11.906.882</b>	<b>30.825.727</b>

Fonte: elaborazioni su dati Area Stazione

L'eventuale minor valore di vendita, nei limiti del 10%, produrrà automaticamente la rinuncia da parte di AMCO del proprio credito per pari importo.



**DOCUMENTO CONFIDENZIALE E RISERVATO**

---

## Contatti

### gda Revisori Indipendenti SpA

#### Milano

Via Stendhal 65 | Tel. 02 42290478  
Mail: [info@gdarevind.it](mailto:info@gdarevind.it)

#### Piacenza

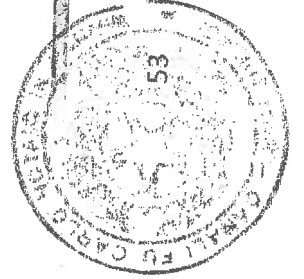
Via X Giugno 5 | Tel. 0523 1832081  
Mail: [info@gdarevind.it](mailto:info@gdarevind.it)

#### Roma

Via Mercati 51 | Tel. 06 32652197  
Mail: [info@gdarevind.it](mailto:info@gdarevind.it)



# 11 - ALLEGATI



**DOCUMENTO CONFIDENZIALE E RISERVATO**

## 11 - Allegati

---

Allegato 1 - Fascicolo di bilancio d'esercizio 2018 e 2019

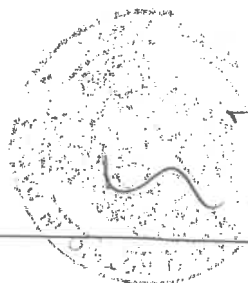
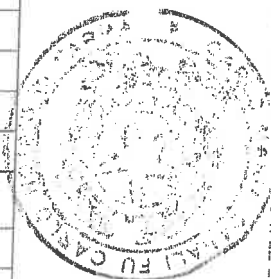
Allegato 2 - Situazione contabile pre-consuntiva al 31 dicembre 2020



## AREA STAZIONE - SOCIETA' DI TRASFORMAZIONE URBANA - S.P.A. a socio unico

Bilancio di esercizio al 31-12-2018

Dati anagrafici	
Sede in	VIA GIOVANNI FALCONE 30/A 43121 PARMA PR
Codice Fiscale	02280810348
Numero Rea	Parma PR-225236
P.I.	02280810348
Capitale Sociale Euro	120.000 i.v.
Forma giuridica	Societa' per azioni con socio unico
Settore di attività prevalente (ATECO)	411000 Sviluppo di progetti immobiliari senza costruzione
Società in liquidazione	no
Società con socio unico	si
Società sottoposta ad altra attività di direzione e coordinamento	si
Denominazione della società o ente che esercita l'attività di direzione e coordinamento	Società per la Trasformazione del Territorio Holding s.p.a.
Appartenenza a un gruppo	no



/

## Stato patrimoniale

	31-12-2018	31-12-2017
<b>Stato patrimoniale</b>		
<b>Attivo</b>		
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali	1.026	1.140
Totale immobilizzazioni (B)	1.026	1.140
C) Attivo circolante		
I - Rimanenze	37.699.897	36.555.849
II - Crediti		
esigibili entro l'esercizio successivo	75.548	119.217
esigibili oltre l'esercizio successivo	188	188
Totale crediti	75.736	119.405
IV - Disponibilità liquide	2.789	2.575
Totale attivo circolante (C)	37.678.422	36.677.829
D) Ratei e risconti	41.617	17.754
Totale attivo	37.721.065	36.696.723
<b>Passivo</b>		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	120.000	120.000
IV - Riserva legale	60.120	60.120
VI - Altre riserve	3.311.499	2.056.500
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	(21.865.249)	(21.658.897)
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	18.652.408	(206.353)
Totale patrimonio netto	278.778	(19.628.630)
B) Fondi per rischi e oneri	0	165.000
C) Debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	380.354	55.711.131
esigibili oltre l'esercizio successivo	36.864.662	258.120
Totale debiti	37.245.016	55.967.251
E) Ratei e risconti	197.271	193.102
Totale passivo	37.721.065	36.696.723

# Conto economico

31-12-2018 31-12-2017

Conto economico

A) Valore della produzione		
1) ricavi dalle vendite e delle prestazioni	203.773	184.889
2), 3) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti e dei lavori in corso su ordinazione	1.044.048	0
2) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	1.044.048	0
5) altri ricavi e proventi		
altri	198.181	68.978
Totale altri ricavi e proventi	198.181	68.978
Totale valore della produzione	1.446.002	253.867
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	1.231.593	22.616
7) per servizi	612.218	317.867
8) per godimento di beni di terzi	0	180
10) ammortamenti e svalutazioni		
a) b) c) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali e materiali, altre svalutazioni delle immobilizzazioni	114	114
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	114	114
Totale ammortamenti e svalutazioni	114	114
14) oneri diversi di gestione	114	114
Totale costi della produzione	201.296	119.594
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	2.045.222	1.460.223
(599.210)	(206.354)	
C) Proventi e oneri finanziari		
16) altri proventi finanziari		
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	19.287.404	1
Totale proventi diversi dai precedenti	19.287.404	1
Totale altri proventi finanziari	19.287.404	1
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	35.777	0
Totale interessi e altri oneri finanziari	35.777	0
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	19.251.627	1
Risultato prima delle imposte (A - B + C - D)	18.652.408	(206.353)
21) Utile (perdita) dell'esercizio	18.652.408	(206.353)

# Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31-12-2018

## Nota integrativa, parte iniziale

### Principi di redazione

#### Struttura e contenuto del Bilancio di esercizio

Il Bilancio abbreviato dell'esercizio chiuso al 31/12/2018, composto da Stato Patrimoniale, Conto Economico e Nota Integrativa, corrisponde alle risultanze delle scritture contabili regolarmente tenute ed è stato redatto in ossequio alle disposizioni previste agli artt. 2423 e 2423-bis del Codice Civile, nonché ai principi contabili ed alle raccomandazioni contabili elaborati dall'Organismo Italiano di Contabilità (O.I.C.).

L'intero documento, nelle parti di cui si compone, è stato redatto in modo da dare una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Società, nonché del risultato economico dell'esercizio, fornendo, ove necessario, informazioni aggiuntive complementari a tale scopo. La società con determina dell'Amministratore Unico n° 16 del 20 Marzo 2019 (prot.2019/54) ha usufruito, ai sensi dell'art. 16 dello Statuto Sociale, dell'utilizzo del maggior termine stante la necessità di approfondire le linee di sviluppo nel breve periodo unitamente al Socio Unico S.T.T Holding e al Socio di Ultima Istanza, Comune di Parma.

Ai sensi dell'art. 2423-ter per ogni voce viene indicato l'importo dell'esercizio precedente.

Ricorrendo i presupposti di cui all'art. 2435-bis, c.1, del Codice Civile, il Bilancio del presente esercizio è stato redatto in forma abbreviata in conformità alle disposizioni dettate dal predetto articolo e non è stata 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) non esistono né azioni proprie né azioni o quote di società controllanti possedute dalla società anche tramite società fiduciaria e per interposta persona e che né azioni proprie né azioni o quote di società controllanti sono state acquistate/alienate dalla società nel corso dell'esercizio per tramite di società fiduciaria per interposta persona.

Non si sono verificati casi eccezionali che abbiano reso necessario il ricorso a deroghe di cui all'articolo 2423 comma 5 del codice civile.

Si precisa inoltre che la società si è avvalsa della facoltà di valutare crediti, debiti e titoli senza applicare il criterio di valutazione del costo ammortizzato e l'attualizzazione, così come previsto dai relativi principi contabili nazionali di riferimento OIC.

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

La società è stata costituita il 15/10/2003 dal Comune di Parma con lo scopo di realizzare un'unica importante opera, la riqualificazione urbana della Stazione e dell'area Ex Boschi, stabilendo in diverse convenzioni succedutesi nel tempo (e per questo poi riepilogate nell'Atto ricognitorio stipulato innanzi al Notaio Canali l'11

Dicembre 2013, repertorio n. 46775, raccolta n. 20868) tutti gli obblighi e i doveri in capo alla società, nonché le modalità di reperimento delle risorse economiche e finanziarie necessarie per finanziare l'intera opera. 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, ipotizzando la conclusione nel più breve tempo possibile delle opere di urbanizzazione asservite alle aree interessate e la cessione delle aree edificabili stesse a terzi.

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 del precedente esercizio, 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, asset 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 dell'accordo di ristrutturazione dei debiti ex art. 182-bis L.F. stipulato con la Società per la Gestione delle Attività (S.G.A) 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 15 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.

#### **Analisi della situazione finanziaria e presupposti della continuità aziendale**

La società ha concluso le opere relative al "Stralcio del Piano di Riqualficazione 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 15 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, il completamento del 2° e 3° stralcio del P.R.U. e al contempo la soddisfazione dei creditori e quindi 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 della 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 Banca Popolare di Vicenza 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 S.T.T ha pertanto chiesto autorizzazione al Comune di Parma a sostenere finanziariamente la controllata e tale autorizzazione è stata concessa con delibera di Consiglio Comunale n° 106 del 21/12/2017 che autorizzava anche S.T.T Holding Spa alla rinuncia del credito vantato per 1,255 milioni di 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 l'accordo con Società di Gestione delle Attività (in breve SGA, che nel frattempo aveva acquistato il credito da Banca Popolare di Vicenza in LCA) con la quale SGA rinuncia a 19.164.550 euro di credito vantato garantendo alla società il riequilibrio patrimoniale, conditio sine qua non per la presentazione del ricorso ex art. 182 bis L.F. depositato in data 22 Maggio 2018. Detto ricorso ex art. 182 bis L.F. è stato omologato dal Tribunale di Parma con provvedimento emanato in data 15 Luglio 2018 e passato in giudicato il 1° Agosto 2018. L'omologa consentirà alla società di procedere al completamento delle opere di urbanizzazione del secondo e terzo stralcio del PRU "Stazione FS - Ex Boschi" mediante l'utilizzo dei contributi pubblici stanziati. Tramite i ricavi derivanti dall'alienazione del patrimonio immobiliare di proprietà così valorizzato, verrà dato corso alla soddisfazione del creditore SGA.

Alla data di redazione del presente bilancio, la società ha provveduto al pagamento dei creditori non aderenti e ha iniziato l'implementazione delle attività propedeutiche alla realizzazione delle attività di completamento del PRU.



Nello specifico dal punto di vista operativo:

- Avvio in data 15.04.2019 delle attività preliminari finalizzate alla realizzazione del cosiddetto "Intervento Banchini" (strada di connessione Stazione-Via Trento e immobile correlato)
- Assegnazione in via provvisoria a seguito di apposito Bando di gara della 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;
- Pubblicazione in Gazzetta Ufficiale, in data 29 Aprile 2019, del Bando di Gara per la scelta dell'operatore professionale a cui affidare la vendita del Compendio Immobiliare pubblicato sulla piattaforma elettronica SATER;

Si evidenzia inoltre che con il passaggio in giudicato dell'omologa dell'accordo di ristrutturazione ex art. 182 bis L. F., gli accordi con la controllante STT e con SGA assumono piena efficacia garantendo alla società il suo riequilibrio patrimoniale. Infatti la società, nel 2018, ha realizzato un incremento patrimoniale di € 1.255.000 derivato dalla rinuncia del credito vantato dalla controllante STT e plusvalenze per € 19.164.550 in relazione alla rinuncia da parte di SGA di parte del suo credito vantato nei nostri confronti.

### Principi contabili

Conformemente al disposto dell'art. 2423-bis del Codice Civile, nella redazione del Bilancio sono stati osservati i seguenti principi:

- la valutazione delle singole voci è stata fatta ispirandosi a principi di prudenza e nella prospettiva della continuazione dell'attività, nonché tenendo conto della sostanza dell'operazione o del contratto;
- sono stati indicati i proventi e gli oneri di competenza dell'esercizio, indipendentemente dalla loro manifestazione numeraria;
- gli elementi eterogenei inclusi nelle varie voci di Bilancio sono stati valutati distintamente.

I criteri di valutazione previsti dall'art. 2426 del Codice Civile sono stati mantenuti inalterati rispetto a quelli adottati nell'esercizio precedente.

Il Bilancio di esercizio, come la presente Nota integrativa, sono stati redatti in unità di Euro.

## Criteri di valutazione applicati

### Criteri di valutazione adottati

Nella redazione del presente Bilancio sono stati applicati i criteri di valutazione previsti dall'art. 2426 del Codice Civile.

I principi contabili di seguito riportati sono stati adeguati con le modifiche, integrazioni e novità introdotte alla norme del CC dal D.Lgs 139/2015, che ha recepito in Italia la direttiva contabile 34/2013/UE; per effetto del D. Lgs 139/2015 sono stati modificati anche i principi contabili nazionali OIC; tali modifiche, tuttavia, non hanno comportato effetti sul patrimonio netto di apertura.

### **Immobilizzazioni immateriali**

Le immobilizzazioni immateriali sono state iscritte al costo di acquisizione o di produzione interna, comprensivo degli oneri accessori di diretta imputazione.

### **Rimanenze**

Le rimanenze 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 pubbliche afferenti il comparto oggetto di urbanizzazione vengono portati a riduzione del valore delle stesse.

Si precisa che il Piano di Riqualificazione Urbana P.R.U "Stazione Fs - Ex Boschi" è sempre stato considerato ed è da considerarsi come una commessa unica nella quale la suddivisione per stralci è funzionale ad una più efficace realizzazione della commessa stessa.

### **Crediti**

I crediti sono stati iscritti secondo il presumibile valore di realizzo.

L'adeguamento del valore nominale dei crediti al valore presunto di realizzo è ottenuto mediante apposito fondo svalutazione crediti.

### **Disponibilità liquide**

Nella voce trovano allocazione le disponibilità liquide di cassa e le giacenze monetarie risultanti dai conti intrattenuti dalla società con enti creditizi, tutti espressi al loro valore nominale.

### **Ratei e risconti**

I ratei e risconti sono stati determinati secondo il principio della competenza temporale.

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

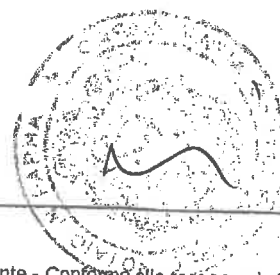
I fondi sono stati stanziati per coprire perdite o passività di natura determinata, di esistenza certa o probabile, delle quali tuttavia alla chiusura dell'esercizio non sono determinabili l'ammontare o la data di sopravvenienza.

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.

### **Debiti**

I debiti sono espressi al loro valore nominale e includono, ove applicabili, gli interessi maturati ed esigibili alla data di chiusura dell'esercizio.





17.

## Nota integrativa abbreviata, attivo

### Immobilizzazioni

#### Movimenti delle immobilizzazioni

Nel prospetto seguente sono evidenziati i saldi e le variazioni delle Immobilizzazioni.

	Immobilizzazioni immateriali	Immobilizzazioni materiali	Totale immobilizzazioni
<b>Valore di inizio esercizio</b>			
Costo	34.378	2.207.520	2.241.898
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	33.238	2.207.520	2.240.758
Valore di bilancio	1.140	-	1.140
<b>Variazioni nell'esercizio</b>			
Ammortamento dell'esercizio	114	-	114
Totale variazioni	(114)	-	(114)
<b>Valore di fine esercizio</b>			
Costo	34.378	2.207.520	2.241.898
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	33.352	2.207.520	2.240.872
Valore di bilancio	1.026	-	1.026

### Attivo circolante

#### Rimanenze

Ai sensi dell'art. 2427, punto 4 del Codice Civile si riporta di seguito il dettaglio relativo alla composizione della voce in esame.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Prodotti in corso di lavorazione senza valore	36.555.849	1.044.048	37.599.897
Totale rimanenze	36.555.849	1.044.048	37.599.897

#### Movimentazione voce rimanenze

	Valore di inizio esercizio	Incrementi dell'esercizio	Decrementi dell'esercizio	Valore di fine esercizio
Valore opere di riqualificazione	67.990.677	1.314.788		69.305.465
Fondo svalutazione rimanenze	(31.434.829)	(270.739)		(31.705.568)
Valore netto	36.555.848	1.044.049		37.599.897

In particolare nella voce "Rimanenze" trovano rappresentazione i valori afferenti le opere di riqualificazione, per complessivi Euro 69.305.465, al netto di una prudenziale svalutazione, per un importo di euro 31.705.568, effettuata per tener conto del presumibile valore di mercato dei beni in corso di edificazione.

L'incremento delle rimanenze dell'esercizio riguarda quasi integralmente l'operazione di permuta che si è svolta nell'esercizio; in data 8 maggio 2018, infatti, sono stati acquistati terreni per euro 1.198.520 in cambio della piena proprietà degli immobili STU stazione facenti parte del costruendo fabbricato in Via Trento ricompreso nel PRU. Considerato che tale fabbricato ad oggi non è ancora stato completato e quindi non è avvenuto ancora il passaggio di proprietà, la fattura di vendita emessa nel 2018 nei confronti della controparte per euro 1.036.000 oltre a Iva di legge è stata contabilizzata tra i debiti alla voce acconti da clienti.

Il Fondo svalutazione accantonato nel corso degli esercizi precedenti, in un'ottica prudenziale, porta il valore complessivo delle rimanenze ad essere inferiore al valore di perizia delle aree oggetto del PRU (stimato complessivamente in euro 37.583.348).

L'ulteriore svalutazione effettuata nel corso del 2018 riguarda esclusivamente il terreno della permuta in quanto l'operazione ha comportato maggiori costi pari a euro 270.739.

### Crediti iscritti nell'attivo circolante

#### Variazioni e scadenza dei crediti iscritti nell'attivo circolante

Di seguito viene evidenziata la composizione, la variazione e la scadenza dei crediti presenti nell'attivo circolante (art. 2427, punti 4 e 6 del Codice Civile).

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	9.152	558	9.710	9.710	
Crediti verso imprese sottoposte al controllo dei controllanti iscritti nell'attivo circolante		1.162	1.162	1.162	
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	50.317	(14.221)	36.096	36.096	
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	59.936	(31.168)	28.768	28.580	188
<b>Totale crediti iscritti nell'attivo circolante</b>	<b>119.405</b>	<b>(43.689)</b>	<b>75.736</b>	<b>75.548</b>	<b>188</b>

Nei "crediti tributari" è compreso il Credito IVA per euro 35.638.

### Disponibilità liquide

Il saldo come sotto dettagliato rappresenta l'ammontare e le variazioni delle disponibilità monetarie esistenti alla chiusura dell'esercizio (art. 2427, punto 4 del Codice Civile).

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Depositi bancari e postali	2.531	232	2.763
Denaro e altri valori in cassa	44	(18)	26
<b>Totale disponibilità liquide</b>	<b>2.575</b>	<b>214</b>	<b>2.789</b>

### Oneri finanziari capitalizzati

Si attesta che nell'esercizio non è stata eseguita alcuna capitalizzazione di oneri finanziari ai valori iscritti all'attivo dello Stato Patrimoniale (art. 2427 punto 8 del Codice Civile).

M.

*[Handwritten signature]*

## Nota integrativa abbreviata, passivo e patrimonio netto

### Patrimonio netto

#### Variazioni nelle voci di patrimonio netto

Il Patrimonio Netto esistente alla chiusura dell'esercizio è pari a Euro 144.909 e ha registrato le seguenti movimentazioni (art. 2427, punto 4 del Codice Civile).

	Valore di inizio esercizio	Destinazione del risultato dell'esercizio precedente		Altre variazioni incrementi	Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
		Altre destinazioni				
Capitale	120.000	-	-	-	-	120.000
Riserva legale	60.120	-	-	-	-	60.120
Altre riserve						
- Riserva straordinaria	502.619	-	-	-	-	502.619
- Versamenti a copertura perdite	1.553.881	-	-	1.255.000	-	2.808.881
- Varie altre riserve	-	-	-	(1)	-	(1)
- Totale altre riserve	2.056.500	-	-	1.254.999	-	3.311.499
Utili (perdite) portati a nuovo	(21.658.897)	-	-	(206.352)	-	(21.865.249)
Utile (perdita) dell'esercizio	(206.353)	(206.353)	-	-	18.652.408	18.652.408
Totale patrimonio netto	(19.628.630)	(206.353)	-	1.048.647	18.652.408	278.778

Nel corso dell'esercizio 2018 la società ha realizzato:

- un incremento patrimoniale di euro 1.255.000 derivante dalla rinuncia del credito vantato dalla controllante STT Holding Spa;
- una sopravvenienza attiva pari a euro 19.164.655 in relazione alla rinuncia da parte della banca SGA di parte del suo credito vantato nei confronti della società e ulteriori sopravvenienze attive per sgravi di debiti commerciali per euro 107.358.

Tali circostanze hanno permesso alla società di raggiungere un patrimonio netto positivo al 31 dicembre 2018 pari a euro 278.788.

### Fondi per rischi e oneri

La composizione e la movimentazione delle singole voci è rappresentata dalla seguente tabella (art. 2427, punto 4 del Codice Civile).

	Altri fondi	Totale fondi per rischi e oneri
Valore di inizio esercizio	165.000	165.000
Variazioni nell'esercizio		
- Utilizzo nell'esercizio	165.000	165.000
- Totale variazioni	(165.000)	(165.000)
Valore di fine esercizio	-	0

Si evidenzia che nel corso del 2018 la società ha raggiunto un accordo con la ricorrente ATI MBM con il quale l'ATI medesima rinuncia a tutte le pretese avanzate tramite i propri legali e pertanto il fondo che era stato accantonato gli anni precedenti è stato interamente rilasciato.

## Debiti

### Variazioni e scadenza dei debiti

La composizione dei debiti, le variazioni delle singole voci, e la suddivisione per scadenza sono rappresentate nel seguente prospetto (art. 2427, punto 4 del Codice Civile).

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
Debiti verso banche	53.748.717	(19.164.655)	34.584.062	-	34.584.062
Acconti	-	1.036.000	1.036.000	-	1.036.000
Debiti verso fornitori	475.017	(352.546)	122.471	122.471	-
Debiti verso controllanti	1.739.289	(281.289)	1.458.000	213.400	1.244.600
Debiti tributari	3.267	39.296	42.563	42.563	-
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	960	960	1.920	1.920	-
<b>Totale debiti</b>	<b>55.967.251</b>	<b>(18.722.235)</b>	<b>37.245.016</b>	<b>380.354</b>	<b>36.864.662</b>

### Debiti di durata superiore ai cinque anni e debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali

La società non ha debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali.

Si fornisce un dettaglio relativamente ai debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali e di durata residua superiore a 5 anni (art. 2427, punto 6 del Codice Civile):

	Debiti non assistiti da garanzie reali	Totale
<b>Ammontare</b>	<b>37.245.016</b>	<b>37.245.016</b>

I "debiti verso banche" rappresentano il debito verso la Banca Popolare di Vicenza che successivamente alla sua liquidazione ha ceduto il suo credito alla Società per la Gestione delle Attività (SGA) così come meglio specificato nel paragrafo a pag 6 "Omologa del piano 182 bis della L.F. e continuità aziendale".

Gli "acconti da clienti" riguardano la fattura di vendita inerente alla permuta avvenuta nel corso dell'esercizio 2018; per maggiori informazioni si veda quanto riportato alla sezione Rimanenze di magazzino.

I "debiti verso fornitori" sono iscritti al netto degli sconti commerciali.

Per i "debiti verso controllanti" si veda quanto riportato nell'ultima parte della presente Nota Integrativa.

11

*[Handwritten signature]*



## Nota integrativa abbreviata, conto economico

### Costi della produzione

Nel prospetto che segue viene evidenziata la composizione e la movimentazione della voce "Costi della produzione".

Descrizione	Esercizio precedente	Esercizio corrente	Variazione	Var. %
Per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	22.516	1.231.593	1.209.077	5.369,86
Per servizi	317.867	612.218	294.351	92,60
Per godimento di beni di terzi	130		-130	-100,00
Per il personale:				
Ammortamenti e svalutazioni:				
a) immobilizzazioni immateriali	114	114		
d) svalut. ni crediti att. circolante				
Accantonamento per rischi				
Oneri diversi di gestione	119.594	201.296	81.702	68,32
<b>Totali</b>	<b>460.221</b>	<b>2.045.221</b>	<b>1.585.000</b>	

### Importo e natura dei singoli elementi di ricavo/costo di entità o incidenza eccezionali

Al sensi dell'art. 2427 n. 13 cc. si evidenzia che la società presenta i seguenti elementi di ricavo di entità o incidenza eccezionali riguardanti operazione di ristrutturazione del debito ex art.182 bis del codice civile:

- una sopravvenienza attiva pari a euro 19.164.655 in relazione alla rinuncia da parte della banca SGA di parte del suo credito vantato nei confronti della società così come previsto dal piano 182 bis;
- ulteriori sopravvenienze attive per stralci di debiti diversi per euro 107.358.

Nel corso dell'esercizio è stata effettuata una operazione di permuta per euro 1.198.520; per maggiori dettagli si rinvia alla sezione Rimanenze.

Al sensi dell'art. 2427 n. 13 cc. si evidenzia che la società non presenta elementi di costo di entità o incidenza eccezionali a parte l'operazione di permuta di cui si è trattato nella prima parte della presente nota nella sezione Rimanenze.

## **Nota integrativa abbreviata, altre informazioni**

### **Dati sull'occupazione**

Si precisa che la società non ha dipendenti al 31 dicembre 2018.

### **Compensi, anticipazioni e crediti concessi ad amministratori e sindaci e impegni assunti per loro conto**

Il seguente prospetto evidenzia i compensi, le anticipazioni, i crediti concessi agli Amministratori e ai membri del Collegio Sindacale, nonché gli impegni assunti per loro conto per l'esercizio al 31/12/2018, come richiesto dal punto 16 dell'art. 2427 del Codice Civile.

	Amministratori	Sindaci
Compensi:	37.247	26.130

### **Compensi al revisore legale o società di revisione**

Al sensi dell'art. 2427 punto 16-bis si fornisce di seguito il dettaglio dei corrispettivi spettanti al revisore legale (alla società di revisione) per le prestazioni rese, distinte tra servizi di revisione legale e altri servizi.

	Valore
Revisione legale dei conti annuali	10.400
Totale corrispettivi spettanti al revisore legale o alla società di revisione	10.400

### **Titoli emessi dalla società**

In relazione a quanto richiesto dal punto 18 dell'art. 2427 del Codice Civile, si precisa che la società non ha emesso titoli.

### **Dettagli sugli altri strumenti finanziari emessi dalla società**

Come previsto dal punto 19 dell'art. 2427 del Codice Civile, si precisa che la società non ha emesso strumenti finanziari.

### **Impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale**

Al sensi dell'art. 2427 n. 9 c.c. Vi segnaliamo che la società ha in essere fidejussioni per un ammontare complessivo pari a euro 1.712.581; trattasi di una polizza fidejussoria a favore dell'Agenzia delle Entrate relativamente al rimborso IVA.

## Informazioni sulle operazioni con parti correlate

Ai sensi dell'art. 2427 punto 22-bis Vi segnaliamo che nell'esercizio le operazioni effettuate con parti correlate, definite dall'art.2435-bis comma 6 del Codice Civile, sono state effettuate a normali condizioni di mercato. In ogni caso nella tabella seguente vengono esposte le operazioni con parti correlate:

Voce	Soc. controllanti (SIT)	Soc. collegate	Altre parti corr.
Costi (contratto di service)	10.0000		
Debiti finanziari	1.244.600		
Debiti commerciali (contratto di service)	59.931		

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 ad erogare servizi amministrativo-contabili e di segreteria; tale operazione è condotta a normali condizioni di mercato.

La Società ha inoltre ricevuto un finanziamento infruttifero dalla società controllante che al 31 dicembre 2018 ammonta complessivamente a euro 1.244.600.

Si evidenzia, inoltre, che la società vanta un debito nei confronti del Comune di Parma pari a euro 143.469 relativamente a distacco di personale.



## Informazioni sugli accordi non risultanti dallo stato patrimoniale

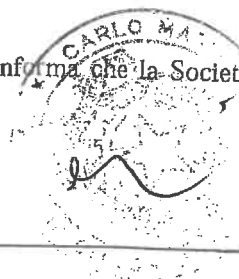
Ai sensi dell'art. 2427 punto 22-ter Vi segnaliamo che non risultano accordi non risultanti dallo Stato Patrimoniale che abbiano rischi o benefici rilevanti e che siano necessari per valutare la situazione patrimoniale, finanziaria ed economica della società.

## Informazioni sui fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio

Ai sensi dell'art. 2427 n. 22-quater) c.c. si rimanda a quanto descritto nella prima parte della presente Nota Integrativa e in particolar modo nel paragrafo "Analisi della situazione finanziaria e presupposti per la continuità aziendale".

## Informazioni relative agli strumenti finanziari derivati ex art. 2427-bis del Codice Civile

Ai sensi dell'art. 2427 bis, comma 1, numero 1) del Codice Civile, si informa che la Società non utilizza strumenti derivati.



*[Handwritten mark]*

## Prospetto riepilogativo del bilancio della società che esercita l'attività di direzione e coordinamento

La Società è soggetta a direzione e coordinamento da parte della società STT Holding Spa.

Nei seguenti prospetti vengono forniti i dati essenziali dell'ultimo Bilancio approvato dalla Società che esercita la direzione ed il coordinamento (Bilancio al 31 dicembre 2017):

## Prospetto riepilogativo dello stato patrimoniale della società che esercita l'attività di direzione e coordinamento

	Ultimo esercizio	Esercizio precedente
B) Immobilizzazioni	33.191.078	33.244.913
C) Attivo circolante	51.665.011	37.528.847
D) Ratei e risconti attivi	20.716	21.090
<b>Totale attivo</b>	<b>84.876.805</b>	<b>70.794.850</b>
A) Patrimonio netto		
Capitale sociale	5.716.070	5.716.070
Riserve	27.918.181	31.564.089
Utile (perdita) dell'esercizio	17.031.587	(3.645.910)
<b>Totale patrimonio netto</b>	<b>50.665.838</b>	<b>33.634.249</b>
B) Fondi per rischi e oneri	9.266.036	11.594.555
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	69.977	79.278
D) Debiti	24.874.954	25.486.709
E) Ratei e risconti passivi		59
<b>Totale passivo</b>	<b>84.876.805</b>	<b>70.794.850</b>

## Prospetto riepilogativo del conto economico della società che esercita l'attività di direzione e coordinamento

	Ultimo esercizio	Esercizio precedente
A) Valore della produzione	144.924	164.991
B) Costi della produzione	815.817	1.162.739
C) Proventi e oneri finanziari	15.415.173	7.824.012
D) Rettifiche di valore di attività finanziarie	2.287.307	(10.462.174)
<b>Utile (perdita) dell'esercizio</b>	<b>17.031.587</b>	<b>(3.645.910)</b>

## Informazioni ex art. 1, comma 125, della legge 4 agosto 2017 n. 124

Ai sensi dell'art. 1 c.125 della L. 124/2017, si segnala che non vi sono sovvenzioni, contributi, incarichi retribuiti e comunque vantaggi economici di qualunque genere ricevuti dalle pubbliche amministrazioni e dai soggetti ad esse collegati:

## Proposta di destinazione degli utili o di copertura delle perdite

**Destinazione del risultato d'esercizio**

Si propone all'assemblea convocata per l'approvazione del bilancio la seguente destinazione dell'utile di esercizio:

Descrizione	Valore
Utile dell'esercizio:	
- a copertura perdite precedenti	18.652.408
Totale	18.652.408



**Nota integrativa, parte finale**

Parma, 31/05/2019  
L'Amministratore Unico  
Arch. Isabella Tagliarini



# AREA STAZIONE SOCIETA' DI TRASFORMAZIONE URBANA S.P.A.

Sede Legale: Via Giovanni Falcone 30/A - PARMA (PR)

Iscritta al Registro Imprese di: PARMA

C.F. e numero iscrizione: 02280810348

Capitale Sociale sottoscritto €: 120.000,00 Interamente versato

Partita IVA: 02280810348

R.E.A. di Parma n. 225.236

## Relazione del collegio sindacale all'assemblea degli azionisti

All'assemblea degli azionisti

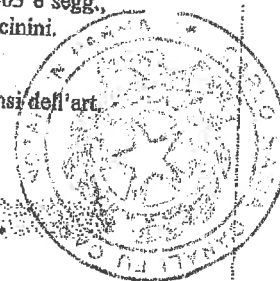
della AREA STAZIONE - SOCIETA' DI TRASFORMAZIONE URBANA S.P.A.

### Premessa

Il Collegio sindacale, nell'esercizio chiuso al 31/12/2018, ha svolto solo le funzioni previste dagli artt. 2403 e segg. c.c. in quanto quelle previste dall'art. 2409 - bis, c.c. sono state svolte dal revisore unico dott. Alessandro Picinini.

La presente relazione contiene quindi esclusivamente la "Relazione ai sensi dell'art. 2429, comma 2, c.c."

Ai fini della presente relazione il Collegio sindacale ha espresso la propria rinuncia ai termini previsti ai sensi dell'art. 2429 del c.c.



### Relazione sull'attività di vigilanza ai sensi dell'art. 2429, comma 2, c.c.

Nel corso dell'esercizio chiuso il 31/12/2018 la nostra attività è stata ispirata alle disposizioni di legge e alle Norme di comportamento del collegio sindacale emanate dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili, nel rispetto delle quali abbiamo effettuato l'autovalutazione, con esito positivo, per ogni componente il collegio sindacale.

### Attività di vigilanza ai sensi degli artt. 2403 e ss. c.c.

Il progetto di Bilancio d'esercizio chiuso al 31/12/2018, che l'Organo Amministrativo ci ha fatto pervenire ai sensi dell'art. 2429 del Codice Civile per il dovuto esame, è stato redatto secondo le disposizioni del D.L. n. 127/91 e si compone di:

- Stato patrimoniale
- Conto economico
- Nota integrativa
- Trattandosi di bilancio "abbreviato" la società ha scelto di non produrre anche il Rendiconto finanziario.

Il risultato d'esercizio evidenzia un utile di euro 18.652.408, il quale trova riscontro nei seguenti dati sintetici

Relazione del collegio sindacale

## Stato Patrimoniale

Descrizione	Esercizio 2018	Esercizio 2017	Scostamento
IMMOBILIZZAZIONI	1.026	1.140	-114
ATTIVO CIRCOLANTE	37.678.422	36.677.829	1.000.593
RATEI E RISCONTI	41.617	17.754	23.863
<b>TOTALE ATTIVO</b>	<b>37.721.065</b>	<b>36.696.723</b>	<b>1.024.342</b>

Descrizione	Esercizio 2018	Esercizio 2017	Scostamento
PATRIMONIO NETTO	278.778	-19.628.630	19.907.408
FONDI RISCHI ED ONERI	0	165.000	-165.000
DEBITI	37.245.016	55.967.251	-18.722.235
RATEI E RISCONTI	197.271	193.102	4.169
<b>TOTALE PASSIVO</b>	<b>37.721.065</b>	<b>36.696.723</b>	<b>1.024.342</b>

## Conto Economico

Descrizione	Esercizio 2018	Esercizio 2017	Scostamento
VALORE DELLA PRODUZIONE	1.446.002	253.867	1.192.135
COSTI DELLA PRODUZIONE	2.045.221	460.221	1.585.000
DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE (A - B)	-599.219	-206.354	-392.865
PROVENTI ED ONERI FINANZIARI	19.251.627	1	19.251.626
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE (A-B+C+-D)	18.652.408	-206.353	18.858.761
IMPOSTE SUL REDDITO DELL'ESERCIZIO, CORRENTI, DIFFERITE E ANTICIPATE	0	-	0
<b>UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO</b>	<b>18.652.408</b>	<b>-206.353</b>	<b>18.858.761</b>

## CONSIDERAZIONI DI ORDINE GENERALE

Come è evidente dai numeri indicati il Patrimonio Netto di bilancio è positivo per euro 278.778.

Nel corso del presente esercizio la società, in osservanza di quanto contenuto nell'omologato accordo di ristrutturazione del debito ex art. 182 bis L.F., ha provveduto a contabilizzare la svalutazione delle rimanenze finali ed il contestuale stralcio del debito nei confronti dell'unico creditore, aderente, Sga S.p.A. (Ex BPVI)



## ATTIVITA' DI VERIFICA E CONTROLLO

Nel corso dell'esercizio in esame si è vigilato sull'osservanza della legge e dello Statuto sociale e sul rispetto dei principi di corretta amministrazione.

Nello specifico dell'operato si riferisce quanto segue:

- si sono ottenute dall'Organo amministrativo, durante le riunioni svolte, informazioni sul generale andamento della gestione e sulla sua prevedibile evoluzione, nonché sulle operazioni di maggiore rilievo economico, finanziario e patrimoniale, per le loro dimensioni o caratteristiche, effettuate dalla società e, in base alle informazioni acquisite, non abbiamo osservazioni particolari da riferire. Si può ragionevolmente assicurare che le azioni deliberate e poste in essere sono conformi alla legge ed allo statuto sociale e non sono manifestamente imprudenti, azzardate, in potenziale conflitto di interesse o in contrasto con le delibere assunte dall'Assemblea o tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale.
- abbiamo acquisito conoscenza e vigilato, per quanto di nostra competenza, sull'adeguatezza e sul funzionamento del sistema amministrativo-contabile, nonché sull'affidabilità di quest'ultimo a rappresentare correttamente i fatti di gestione, mediante l'ottenimento di informazioni dai responsabili delle funzioni e l'esame dei documenti aziendali, e a tale riguardo, non abbiamo osservazioni particolari da riferire.
- non si è rilevata l'esistenza di operazioni atipiche o inusuali (tranne, ovviamente, l'accordo di ristrutturazione di cui si è scritto in precedenza), anche con riferimento a quelle svolte con società del gruppo o comunque con parti correlate.
- non sono pervenute denunce ex art. 2408 del Codice Civile né esposti da parte di terzi.
- nel corso dell'esercizio non sono stati rilasciati dal collegio sindacale pareri previsti dalla legge.
- si è partecipato alle assemblee dei soci svoltesi nel rispetto delle norme statutarie e legislative che ne disciplinano il funzionamento e per le quali si può ragionevolmente assicurare che le azioni deliberate sono conformi alla legge ed allo Statuto sociale, e non sono tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale.
- nel corso dell'attività di vigilanza svolta, e sulla base delle informazioni ottenute, non sono state rilevate, altre omissioni, fatti censurabili, irregolarità o comunque fatti significativi tali da richiedere la denuncia o la sola menzione nella presente relazione.

### Osservazioni in ordine al bilancio

Approfondendo l'esame del Bilancio d'esercizio chiuso al 31/12/2018, si riferisce quanto segue:

- ai sensi dell'art. 2426 n. 5 del Codice Civile, l'Organo di controllo attesta che non sono stati iscritti nell'attivo dello Stato patrimoniale costi di impianto e ampliamento.
- ai sensi dell'art. 2426 n. 5 del Codice Civile, l'Organo di controllo attesta che non sono stati iscritti nell'attivo dello Stato patrimoniale costi di sviluppo.
- ai sensi dell'art. 2426 n. 6 del Codice Civile, l'Organo di controllo attesta che non sono stati iscritti nell'attivo dello Stato Patrimoniale costi di avviamento.
- si è vigilato sulla conformità dello stesso alla legge, sia per quanto riguarda la sua struttura sia in riferimento ai contenuti non esclusivamente formali.
- si è verificata altresì l'osservanza della legge in relazione alla mancata predisposizione delle Relazione sulla gestione ed alla redazione del bilancio nella forma abbreviata.
- il bilancio è conforme ai fatti aziendali ed alle informazioni di cui si è venuti a conoscenza nello svolgimento delle nostre funzioni.
- Si attesta peraltro di aver adempiuto alla verifica dei criteri di valutazione previsti di cui all'art. 2426 del Codice Civile e di aver sempre indirizzato la propria opera di vigilanza nell'ottica della conservazione dell'integrità del



Handwritten signature and initials.

patrimonio sociale.

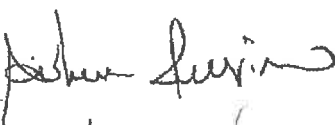
I risultati della revisione legale del bilancio svolta dal revisore unico sono contenuti nella "Relazione del revisore indipendente ai sensi dell'art. 14 del D.Lgs. 39/2010" da lui sottoscritta in data 11 giugno 2019.


### Osservazione e proposte in ordine alla approvazione del bilancio

Considerando le risultanze dell'attività da noi svolta il collegio propone alla assemblea di approvare il bilancio chiuso al 31/12/2018, così come redatto dall'amministratrice unica.

Il collegio concorda con la proposta di destinazione del risultato d'esercizio fatta dall'amministratrice unica in nota integrativa.

Parma li, 12.06.2019

Andrea Pellegrino, Presidente 

Francesca Grossi, Sindaco effettivo 

Daniele Rubini, Sindaco effettivo 



**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 Authority S.T.U. S.p.A. in liquidazione (la Società), costituito dallo stato patrimoniale al 31/12/2018, 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 31/12/2018, 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 15 luglio 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. 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.



## 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 dell'accordo di ristrutturazione dei debiti ex art. 182-bis LF stipulato con la Società per la Gestione delle Attività (S.G.A) 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 15 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.

### 3. Variazione nelle voci del patrimonio netto

Come evidenziato nella Nota Integrativa, paragrafo "Variazione nelle voci del patrimonio netto", nel corso dell'esercizio 2018, come ampiamente illustrato in precedenza, la Società ha realizzato un incremento patrimoniale di € 1.255.000 derivato dalla rinuncia del credito vantato dalla controllante STT, dalla sopravvenienza attiva per € 19.164.655 in relazione alla rinuncia da parte di SGA di parte del suo credito vantato nei nostri confronti e da ulteriori sopravvenienze attive per stralci di debiti commerciali per euro 107.358. Tali valori positivi hanno consentito alla Società di raggiungere un patrimonio netto positivo pari ad € 278.788.

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

### 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.



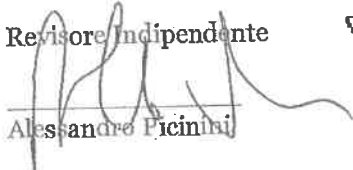
## Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari

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, 11 giugno 2019

Revisore Indipendente

  
Alessandro Picinini





**Area Stazione- Società di Trasformazione Urbana – S.p.A.**  
 Sede Legale in Parma, V.le Giovanni Falcone 30 A  
 Capitale Sociale: € 120.000,00 i.v.- Codice Fiscale e Partita Iva 02280810348  
 Registro Imprese di Parma n. 02280810348 – Numero R.E.A. 225236  
 Socio Unico S:T.T. Holding S.p.A.  
 Direzione e coordinamento di S.T.T. Holding S.p.A.

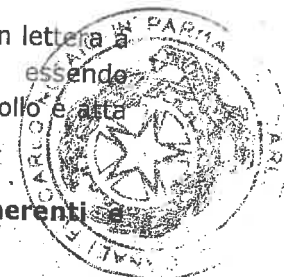


Oggi 29 Luglio 2019 alle ore 9.00 in Parma, presso la sede sociale, V.le Giovanni Falcone 30A, si è riunita in seduta l'Assemblea dei soci di STU Area Stazione S.p.A., con la presenza del Collegio Sindacale nelle persone del Dott. Andrea Pellegrino (Presidente) della Dott.ssa Francesca Grossi, (membro effettivo)- mentre il Dr. Daniele Rubini è assente giustificato - dell'Amministratore Unico Arch. Isabella Tagliavini e del socio S.T.T. Holding S.p.A., nella persona dell'amministratore unico Dottor Luigi Bussolati, per discutere e deliberare sul seguente ordine del giorno:

1. Approvazione del bilancio d'esercizio al 31.12.2018: deliberazioni inerenti e conseguenti.
2. Revisione legale dei conti di Stu Area Stazione Spa. Esame proposta del Collegio Sindacale e deliberazioni conseguenti.
3. Varie ed eventuali.

Ai sensi dell'art. 18 dello Statuto assume la Presidenza l'Amministratore Unico, Arch. Isabella Tagliavini e, su designazione del Presidente, funge da Segretario Verbalizzante la dott.ssa Francesca Capelli.

Il Presidente dichiara che la presente Assemblea è stata regolarmente convocata con lettera a firma dell'Amministratore Unico datata 22/7/2019 e avente prot. 2019/137; essendo rappresentato l'intero capitale sociale, l'Amministratore e parte dell'organo di controllo è atta a deliberare su quanto posto all'ordine del giorno, di cui inizia la trattazione.



**1. Approvazione del bilancio d'esercizio al 31.12.2018: deliberazioni inerenti e conseguenti.**

Il bilancio di esercizio al 31/12/2018 chiude con un utile di euro 18.652.408. I dettagli vengono riassunti nella nota integrativa che viene letta contestualmente alla relazione redatta ai sensi dell'art. 6 del D.lgs. 175/2016.

Il Presidente ritiene opportuno aggiornare l'Assemblea sull'andamento degli adempimenti afferenti al "Piano" ricordando che Stu, unitamente all'unico creditore della società, ha firmato un ulteriore accordo innanzi al Notaio Canali, nel maggio dello scorso anno, all'interno di un nuovo Piano di ristrutturazione del debito, che è stato omologato del Tribunale di Parma in data 15/07/2018.

Al termine dell'aggiornamento del Presidente sull'andamento del Piano Industriale viene data la parola al Dottor Pellegrino che illustra la Relazione del Collegio Sindacale.

Alla luce di quanto sopra esposto l'assemblea

**Delibera**

Di approvare il bilancio al 31.12.2018 con un utile di € 18.652.408, che si propone di destinare interamente a copertura delle perdite degli anni precedenti.



**2. Revisione legale dei conti di Stu Area Stazione Spa. Esame proposta del Collegio Sindacale e deliberazioni conseguenti.**

Passando alla trattazione del secondo punto all'o.d.g., il Presidente comunica che è scaduto con l'approvazione del Bilancio 2018, per decorrenza dei termini, l'incarico al Revisore. Prende quindi la parola il dott. Andrea Pellegrino, il quale preso atto dell'indicazione del Socio Unico Comune di Parma, di mantenere un unico Revisore legale per tutte le società partecipate dalla Holding STT, avuto riguardo della proposta motivata da parte del Collegio Sindacale della Capogruppo STT, propone la nomina del Dott. Alessandro Picinini. L'Assemblea preso atto di quanto sopra

**Delibera**

Di conferire l'incarico di Revisore Unico di Stu AREA STAZIONE al dott. Alessandro Picinini, con studio in B.go Salnitrrara 3 a Parma, dando atto che il corrispettivo annuo sarà di € 8.000,00 oltre ad accessori di legge.

Null'altro dovendosi deliberare e nessuno dei presenti avendo ulteriormente chiesto la parola, la seduta viene tolta alle ore 9.45 previa lettura, approvazione e stesura del presente verbale, che viene sottoscritto dal Presidente e dal Segretario.

IL SEGRETARIO

Dott.ssa Francesca Capelli

L'AMMINISTRATORE UNICO

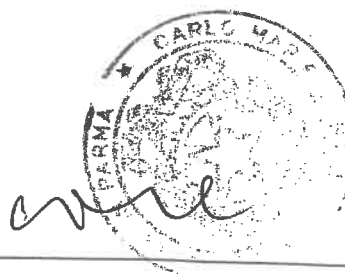
Arch. Isabella Tagliavini

*[Handwritten mark]*

## AREA STAZIONE - SOCIETA' DI TRASFORMAZIONE URBANA - S.P.A. a socio unico

Bilancio di esercizio al 31-12-2019

Dati anagrafici	
<b>Sede in</b>	LARGO TORELLO DE STRADA C/O COMUNE DI PARMA 11/A 43121 PARMA PR
<b>Codice Fiscale</b>	02280810348
<b>Numero Rea</b>	Parma PR-225236
<b>P.I.</b>	02280810348
<b>Capitale Sociale Euro</b>	120.000 i.v.
<b>Forma giuridica</b>	SOCIETA' PER AZIONI con socio unico
<b>Settore di attività prevalente (ATECO)</b>	411000 Sviluppo di progetti immobiliari senza costruzione
<b>Società in liquidazione</b>	no
<b>Società con socio unico</b>	si
<b>Società sottoposta ad altrui attività di direzione e coordinamento</b>	si
<b>Denominazione della società o ente che esercita l'attività di direzione e coordinamento</b>	Società per la Trasformazione del Territorio Holding s.p.a.
<b>Appartenenza a un gruppo</b>	no

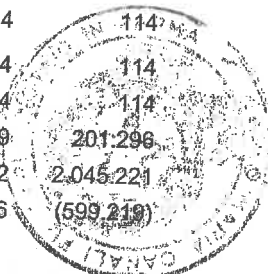


## Stato patrimoniale

	31-12-2019	31-12-2018
Stato patrimoniale		
Attivo		
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali	912	1.026
Totale immobilizzazioni (B)	912	1.026
C) Attivo circolante		
I - Rimanenze	37.628.849	37.599.897
II - Crediti		
esigibili entro l'esercizio successivo	319.944	75.548
esigibili oltre l'esercizio successivo	188	188
Totale crediti	320.132	75.736
IV - Disponibilità liquide	2.758	2.789
Totale attivo circolante (C)	37.951.739	37.678.422
D) Ratei e risconti	21.613	41.617
Totale attivo	37.974.264	37.721.065
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	120.000	120.000
IV - Riserva legale	60.120	60.120
VI - Altre riserve	3.416.131	3.311.499
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	(3.212.842)	(21.865.249)
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	26.123	18.652.408
Totale patrimonio netto	409.532	278.778
D) Debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	309.128	380.354
esigibili oltre l'esercizio successivo	37.069.502	36.864.662
Totale debiti	37.378.630	37.245.016
E) Ratei e risconti	186.102	197.271
Totale passivo	37.974.264	37.721.065

## Conto economico

	31-12-2019	31-12-2018
<b>Conto economico</b>		
<b>A) Valore della produzione</b>		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	200.499	203.773
2), 3) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti e dei lavori in corso su ordinazione	28.952	1.044.048
2) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	28.952	1.044.048
5) altri ricavi e proventi		
altri	344.527	198.181
Totale altri ricavi e proventi	344.527	198.181
<b>Totale valore della produzione</b>	<b>573.978</b>	<b>1.446.002</b>
<b>B) Costi della produzione</b>		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	24.706	1.231.593
7) per servizi	325.494	612.218
8) per godimento di beni di terzi	4.019	0
9) per il personale		
a) salari e stipendi	2.700	0
Totale costi per il personale	2.700	0
10) ammortamenti e svalutazioni		
a), b), c) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali e materiali, altre svalutazioni delle immobilizzazioni	114	114
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	114	114
Totale ammortamenti e svalutazioni	114	114
14) oneri diversi di gestione	163.279	201.296
<b>Totale costi della produzione</b>	<b>520.312</b>	<b>2.045.221</b>
<b>Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)</b>	<b>53.666</b>	<b>(599.219)</b>
<b>C) Proventi e oneri finanziari</b>		
16) altri proventi finanziari		
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	1	19.287.404
Totale proventi diversi dai precedenti	1	19.287.404
Totale altri proventi finanziari	1	19.287.404
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	1	35.777
Totale interessi e altri oneri finanziari	1	35.777
<b>Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)</b>	<b>0</b>	<b>19.251.627</b>
<b>Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)</b>	<b>53.666</b>	<b>18.652.408</b>
<b>20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate</b>		
imposte correnti	27.543	0
<b>Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate</b>	<b>27.543</b>	<b>0</b>
<b>21) Utile (perdita) dell'esercizio</b>	<b>26.123</b>	<b>18.652.408</b>



# Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31-12-2019

## Nota integrativa, parte iniziale

### Principi di redazione

#### Struttura e contenuto del Bilancio di esercizio

Il Bilancio abbreviato dell'esercizio chiuso al 31/12/2019, composto da Stato Patrimoniale, Conto Economico e Nota integrativa, corrisponde alle risultanze delle scritture contabili regolarmente tenute ed è stato redatto in ossequio alle disposizioni previste agli artt. 2423 e 2423-bis del Codice Civile, nonché ai principi contabili ed alle raccomandazioni contabili elaborati dall'Organismo Italiano di Contabilità (O.I.C.).

L'intero documento, nelle parti di cui si compone, è stato redatto in modo da dare una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Società, nonché del risultato economico dell'esercizio, fornendo, ove necessario, informazioni aggiuntive complementari a tale scopo.

Ai sensi dell'art. 2423-ter per ogni voce viene indicato l'importo dell'esercizio precedente.

Ricorrendo i presupposti di cui all'art. 2435-bis, c.1, del Codice Civile, il Bilancio del presente esercizio è stato redatto in forma abbreviata in conformità alle disposizioni dettate dal predetto articolo e non è stata 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) non esistono né azioni proprie né azioni o quote di società controllanti possedute dalla società anche tramite società fiduciaria e per interposta persona e che né azioni proprie né azioni o quote di società controllanti sono state acquistate/alienate dalla società nel corso dell'esercizio per tramite di società fiduciaria per interposta persona.

Non si sono verificati casi eccezionali che abbiano reso necessario il ricorso a deroghe di cui all'articolo 2423 comma 5 del codice civile.

Si precisa inoltre che la società si è avvalsa della facoltà di valutare crediti, debiti e titoli senza applicare il criterio di valutazione del costo ammortizzato e l'attualizzazione, così come previsto dai relativi principi contabili nazionali di riferimento OIC.

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

La società è stata costituita il 15/10/2003 dal Comune di Parma con lo scopo di realizzare un'unica importante opera, la riqualificazione urbana della Stazione e dell'area Ex Boschi, stabilendo in diverse convenzioni succedutesi nel tempo (l'ultima delle quali stipulata innanzi al Notaio Canali l'11 Dicembre 2013, repertorio n. 46775, raccolta n. 20868) tutti gli obblighi e i doveri in capo alla società, nonché le modalità di reperimento



delle risorse economiche e finanziarie necessarie per finanziare l'intera opera. Il Piano di Riqualficazione 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, ipotizzando la conclusione nel più breve tempo possibile delle opere di urbanizzazione asservite alle aree interessate e la cessione delle aree edificabili stesse a terzi.

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 del precedente esercizio, 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, asset 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 dell'accordo di ristrutturazione dei debiti ex art. 182-bis LF stipulato con la Società per la Gestione delle Attività (S.G.A, che dal 2019 ha cambiato la denominazione in 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.

## Analisi della situazione finanziaria e presupposti della 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 15 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, il completamento del 2° e 3° stralcio del P.R.U. e al contempo la soddisfazione dei creditori e quindi 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 della 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 Banca Popolare di Vicenza 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 S.T.T ha pertanto chiesto autorizzazione al Comune di Parma a sostenere finanziariamente la controllata e tale autorizzazione è stata concessa con delibera di Consiglio Comunale n° 106 del 21/12/2017 che autorizzava anche S.T.T Holding Spa alla rinuncia del credito vantato per 1,255 milioni di 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 l'accordo con Società di Gestione delle Attività (in breve SGA, che nel frattempo aveva acquistato il credito da Banca Popolare di Vicenza in LCA) con la quale SGA (ora AMCO) rinuncia a 19.164.550 euro di credito vantato garantendo alla società il riequilibrio patrimoniale, conditio sine qua non per la presentazione del ricorso ex art. 182 bis L.F. depositato in data 22 Maggio 2018. Detto ricorso ex art. 182 bis L.F. è stato omologato dal Tribunale di Parma con provvedimento emanato in data 16 Luglio 2018 e passato in giudicato il 1° Agosto 2018. L'omologa consentirà alla società di procedere al completamento delle opere di urbanizzazione del secondo e terzo stralcio del PRU "Stazione FS - Ex Boschi" mediante l'utilizzo dei contributi pubblici stanziati. 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 presente bilancio, la società ha provveduto al pagamento dei creditori non aderenti e ha iniziato l'implementazione delle attività propedeutiche alla realizzazione delle attività di completamento del PRU, ivi incluso la fase di confronto con il socio di ultima istanza Comune di Parma per la sottoscrizione della nuova convenzione che disciplinerà obblighi e diritti reciproci per l'attuazione e implementazione del P.R.U.

Nello specifico dal punto di vista operativo:

- Avvio in data 15.04.2019 delle attività preliminari finalizzate alla realizzazione del cosiddetto "Intervento Banchini" (strada di connessione Stazione-Via Trento e immobile correlato);
- Assegnazione a seguito di apposito Bando di gara della 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 in data 31 Luglio 2019;





- Avvio delle interlocuzioni con l'unico creditore AMCO (ex SGA) per la scelta della modalità più adeguata di identificazione a cui affidare la vendita del Compendio Immobiliare essendo andato deserto il Banda di Gara pubblicato in data 29 Aprile 2019.

Più in generale, la piena attività della Società potrà riprendere non appena approvata dal Consiglio Comunale il nuovo testo della Convezione 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.

### **Informativa in materia di pandemia Covid 19**

La società si è attenuta alle disposizioni della controllante che a sua volta ha recepito le direttive emanate dal socio di ultima istanza Comune di Parma per l'adozione di misure adeguate di contrasto all'epidemia.

In particolare, la società non avendo dipendenti, ha attivato, con la controllante modalità di lavoro "agile", nell'ambito del contratto di service in essere, che ha garantito la continuità delle attività amministrative e contabili e l'adempimento degli obblighi da essi derivanti.

### **Principi contabili**

Conformemente al disposto dell'art. 2423-bis del Codice Civile, nella redazione del Bilancio sono stati osservati i seguenti principi:

- la valutazione delle singole voci è stata fatta ispirandosi a principi di prudenza e nella prospettiva della continuazione dell'attività, nonché tenendo conto della sostanza dell'operazione o del contratto;
- sono stati indicati i proventi e gli oneri di competenza dell'esercizio, indipendentemente dalla loro manifestazione numeraria;
- gli elementi eterogenei inclusi nelle varie voci di Bilancio sono stati valutati distintamente.

I criteri di valutazione previsti dall'art. 2426 del Codice Civile sono stati mantenuti inalterati rispetto a quelli adottati nell'esercizio precedente.

Il Bilancio di esercizio, come la presente Nota integrativa, sono stati redatti in unità di Euro.

## **Criteri di valutazione applicati**

### **Criteri di valutazione adottati**

Nella redazione del presente Bilancio sono stati applicati i criteri di valutazione previsti dall'art. 2426 del Codice Civile.

I principi contabili di seguito riportati sono stati adeguati con le modifiche, integrazioni e novità introdotte alla norme del CC dal D.Lgs 139/2015, che ha recepito in Italia la direttiva contabile 34/2013/UE.

### **Immobilizzazioni immateriali**

Le immobilizzazioni immateriali sono state iscritte al costo di acquisizione o di produzione interna, comprensivo degli oneri accessori di diretta imputazione.

### **Rimanenze**

---

Le rimanenze 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 pubbliche afferenti il comparto oggetto di urbanizzazione vengono portati a riduzione del valore delle stesse.

Si precisa che il Piano di Riqualificazione Urbana P.R.U "Stazione Fs – Ex Boschi" è sempre stato considerato ed è da considerarsi come una commessa unica nella quale la suddivisione per stralci è funzionale ad una più efficace realizzazione della commessa stessa.

### **Crediti**

---

I crediti sono stati iscritti secondo il presumibile valore di realizzo.

L'adeguamento del valore nominale dei crediti al valore presunto di realizzo è ottenuto mediante apposito fondo svalutazione crediti.

### **Disponibilità liquide**

---

Nella voce trovano allocazione le disponibilità liquide di cassa e le giacenze monetarie risultanti dai conti intrattenuti dalla società con enti creditizi, tutti espressi al loro valore nominale.

### **Ratei e risconti**

---

I ratei e risconti sono stati determinati secondo il principio della competenza temporale.

### **Debiti**

---

I debiti sono espressi al loro valore nominale e includono, ove applicabili, gli interessi maturati ed esigibili alla data di chiusura dell'esercizio.



**Nota integrativa abbreviata, attivo****Immobilizzazioni****Movimenti delle immobilizzazioni**

Nel prospetto seguente sono evidenziati i saldi e le variazioni delle Immobilizzazioni.

	Immobilizzazioni immateriali	Immobilizzazioni materiali	Totale immobilizzazioni
<b>Valore di inizio esercizio</b>			
Costo	34.378	2.207.520	2.241.898
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	33.352	2.207.520	2.240.872
<b>Valore di bilancio</b>	1.026	-	1.026
<b>Variazioni nell'esercizio</b>			
Ammortamento dell'esercizio	114	-	114
<b>Totale variazioni</b>	(114)	-	(114)
<b>Valore di fine esercizio</b>			
Costo	34.378	2.207.520	2.241.898
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	33.466	2.207.520	2.240.986
<b>Valore di bilancio</b>	912	-	912

**Attivo circolante****Rimanenze**

Ai sensi dell'art. 2427, punto 4 del Codice Civile si riporta di seguito il dettaglio relativo alla composizione della voce in esame.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Prodotti in corso di lavorazione e semilavorati	37.599.897	28.952	37.628.849
<b>Totale rimanenze</b>	37.599.897	28.952	37.628.849

**Movimentazione voce rimanenze**

	Valore di inizio esercizio	Incrementi dell'esercizio	Decrementi dell'esercizio	Valore di fine esercizio
Valore opere di riqualificazione	69.305.465	28.952		69.334.417
Fondo svalutazione rimanenze	(31.705.568)			(31.705.568)
<b>Valore netto</b>	37.599.897	28.952		37.628.849

In particolare nella voce "Rimanenze" trovano rappresentazione i valori afferenti le opere di riqualificazione, per complessivi Euro 69.334.417, al netto di una prudenziale svalutazione, per un importo di euro 31.705.568, effettuata per tener conto del presumibile valore di mercato dei beni in corso di edificazione.

Il Fondo svalutazione accantonato nel corso degli esercizi precedenti, in un'ottica prudenziale, porta il valore complessivo delle rimanenze ad essere inferiore al valore di perizia delle aree oggetto del PRU (stimato complessivamente in euro 37.583.348).

### Crediti iscritti nell'attivo circolante

#### Variazioni e scadenza dei crediti iscritti nell'attivo circolante

Di seguito viene evidenziata la composizione, la variazione e la scadenza dei crediti presenti nell'attivo circolante (art. 2427, punti 4 e 6 del Codice Civile).

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	9.710	300.516	310.226	310.226	-
Crediti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti iscritte nell'attivo circolante	1.162	(1.162)	-	-	-
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	36.096	(30.257)	5.839	5.839	-
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	28.768	(24.701)	4.067	3.879	188
<b>Totale crediti iscritti nell'attivo circolante</b>	<b>75.736</b>	<b>244.396</b>	<b>320.132</b>	<b>319.944</b>	<b>188</b>

Nei "crediti tributari" è compreso il Credito IVA per euro 4.497.

### Disponibilità liquide

Il saldo come sotto dettagliato rappresenta l'ammontare e le variazioni delle disponibilità monetarie esistenti alla chiusura dell'esercizio (art. 2427, punto 4 del Codice Civile).

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Depositi bancari e postali	2.763	(5)	2.758
Denaro e altri valori in cassa	26	(26)	-
<b>Totale disponibilità liquide</b>	<b>2.789</b>	<b>(31)</b>	<b>2.758</b>

### **Oneri finanziari capitalizzati**

Si attesta che nell'esercizio non è stata eseguita alcuna capitalizzazione di oneri finanziari ai valori iscritti all'attivo dello Stato Patrimoniale (art. 2427 punto 8 del Codice Civile).

**Nota integrativa abbreviata, passivo e patrimonio netto****Patrimonio netto****Variazioni nelle voci di patrimonio netto**

Il Patrimonio Netto esistente alla chiusura dell'esercizio è pari a Euro 409.532 e ha registrato le seguenti movimentazioni (art. 2427, punto 4 del Codice Civile).

	Valore di inizio esercizio	Destinazione del risultato dell'esercizio precedente		Altre variazioni Incrementi	Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
		Altre destinazioni				
Capitale	120.000	-	-	-	-	120.000
Riserva legale	60.120	-	-	-	-	60.120
<b>Altre riserve</b>						
Riserva straordinaria	502.619	-	-	-	-	502.619
Versamenti a copertura perdite	2.808.881	-	104.631	-	-	2.913.512
Varie altre riserve	(1)	-	1	-	-	-
<b>Totale altre riserve</b>	<b>3.311.499</b>	<b>-</b>	<b>104.632</b>	<b>104.632</b>		<b>3.416.131</b>
Utili (perdite) portati a nuovo	(21.865.249)	18.652.408	(1)	-	-	(3.212.842)
Utile (perdita) dell'esercizio	18.652.408	18.652.408	-	-	26.123	26.123
<b>Totale patrimonio netto</b>	<b>278.778</b>	<b>37.304.816</b>	<b>104.631</b>	<b>104.631</b>	<b>26.123</b>	<b>409.532</b>

Nel corso dell'esercizio 2019 la società ha realizzato un incremento patrimoniale di euro 104.631 derivante dalla rinuncia del credito vantato dalla controllante STT Holding Spa;

Tali circostanze hanno permesso alla società di raggiungere un patrimonio netto positivo al 31 dicembre 2019 pari a euro 409.532.

**Debiti****Variazioni e scadenza dei debiti**

La composizione dei debiti, le variazioni delle singole voci, e la suddivisione per scadenza sono rappresentate nel seguente prospetto (art. 2427, punto 4 del Codice Civile).

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
Debiti verso banche	34.584.062	-	34.584.062	-	34.584.062
Acconti	1.036.000	-	1.036.000	-	1.036.000
Debiti verso fornitori	122.471	72.134	194.605	194.605	-
Debiti verso controllanti	1.458.000	(8.559)	1.449.441	-	1.449.441
Debiti tributari	42.563	71.960	114.523	114.523	-
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	1.920	(1.920)	-	-	-
<b>Totale debiti</b>	<b>37.245.016</b>	<b>133.614</b>	<b>37.378.630</b>	<b>309.128</b>	<b>37.069.503</b>

Debiti di durata superiore ai cinque anni e debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali

La società non ha debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali.

Si fornisce un dettaglio relativamente ai debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali e di durata residua superiore a 5 anni (art. 2427, punto 6 del Codice Civile):

	Debiti non assistiti da garanzie reali	Totale
Ammontare	37.378.630	37.378.630

I "debiti verso banche" rappresentano il debito verso la Banca Popolare di Vicenza che successivamente alla sua liquidazione ha ceduto il suo credito alla Società per la Gestione delle Attività (che dal 2019 ha cambiato la sua denominazione in AMCO) così come meglio specificato nel paragrafo a pag 6 "Omologa del piano 182 bis della L.F. e continuità aziendale".

Gli "acconti da clienti" riguardano la fattura di vendita inerente alla permuta avvenuta nel corso dell'esercizio 2018.

I "debiti verso fornitori" sono iscritti al netto degli sconti commerciali.

Per i "debiti verso controllanti" si veda quanto riportato nell'ultima parte della presente Nota Integrativa.



**Nota integrativa abbreviata, conto economico****Costi della produzione**

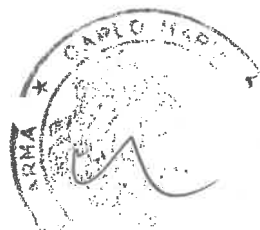
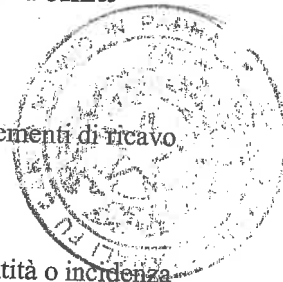
Nel prospetto che segue viene evidenziata la composizione e la movimentazione della voce "Costi della produzione".

Descrizione	Esercizio precedente	Esercizio corrente	Variazione	Var. %
Per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	1.231.593	24.706	-1.206.887	-97,99
Per servizi	612.218	325.494	-286.724	-46,83
Per godimento di beni di terzi		4.019	4.019	
Per il personale:				
a) salari e stipendi		2.700	2.700	
a) immobilizzazioni immateriali	114	114		
b) immobilizzazioni materiali				
Oneri diversi di gestione	201.296	163.279	-38.017	-18,89
Arrotondamento				
<b>Totali</b>	<b>2.045.221</b>	<b>520.312</b>	<b>-1.524.909</b>	

**Importo e natura dei singoli elementi di ricavo/costo di entità o incidenza eccezionali**

Ai sensi dell'art. 2427 n. 13 cc. si evidenzia che la società non presenta nell'esercizio 2019 elementi di ricavo di entità o incidenza eccezionali.

Ai sensi dell'art. 2427 n. 13 cc. si evidenzia che la società non presenta elementi di costo di entità o incidenza eccezionali.



## Nota integrativa abbreviata, altre informazioni

### Dati sull'occupazione

Si precisa che la società non ha dipendenti al 31 dicembre 2019.

### Compensi, anticipazioni e crediti concessi ad amministratori e sindaci e impegni assunti per loro conto

Il seguente prospetto evidenzia i compensi, le anticipazioni, i crediti concessi agli Amministratori e ai membri del Collegio Sindacale, nonché gli impegni assunti per loro conto per l'esercizio al 31/12/2019, come richiesto dal punto 16 dell'art. 2427 del Codice Civile.

	Amministratori	Sindaci
Compensi	37.247	26.206

### Compensi al revisore legale o società di revisione

Ai sensi dell'art. 2427 punto 16-bis si fornisce di seguito il dettaglio dei corrispettivi spettanti al revisore legale per le prestazioni rese, distinte tra servizi di revisione legale e altri servizi.

	Valore
Revisione legale dei conti annuali	10.400
Totale corrispettivi spettanti al revisore legale o alla società di revisione	10.400

### Titoli emessi dalla società

In relazione a quanto richiesto dal punto 18 dell'art. 2427 del Codice Civile, si precisa che la società non ha emesso titoli.

### Dettagli sugli altri strumenti finanziari emessi dalla società

Come previsto dal punto 19 dell'art. 2427 del Codice Civile, si precisa che la società non ha emesso strumenti finanziari.

### Impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale

Ai sensi dell'art. 2427 n. 9 c.c. Vi segnaliamo che la società ha concesso una fideiussione alla famiglia Banchini per 1,2 milioni di euro che però è garantita dalla controllante STT Holding Spa.



## Informazioni sulle operazioni con parti correlate

Ai sensi dell'art. 2427 punto 22-bis Vi segnaliamo le operazioni effettuate con parti correlate, definite dall'art. 2435-bis comma 6 del Codice Civile:

Voce	Soc. controllanti (STT)	Soc. collegate	Altre parti corr.
Debiti finanziari	1.299.960		

La Società ha inoltre ricevuto un finanziamento infruttifero dalla società controllante che al 31 dicembre 2019 ammonta complessivamente a euro 1.299.960.

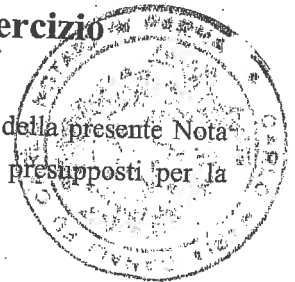
Si evidenzia, inoltre, che la società vanta un debito nei confronti del Comune di Parma (controllante della società controllante STT Holding Spa) pari a euro 149.480 relativamente a distacco di personale.

## Informazioni sugli accordi non risultanti dallo stato patrimoniale

Ai sensi dell'art. 2427 punto 22-ter Vi segnaliamo che non risultano accordi non risultanti dallo Stato Patrimoniale che abbiano rischi o benefici rilevanti e che siano necessari per valutare la situazione patrimoniale, finanziaria ed economica della società.

## Informazioni sui fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio

Ai sensi dell'art. 2427 n. 22 quater) c.c. si rimanda a quanto descritto nella prima parte della presente Nota Integrativa e in particolar modo nel paragrafo "Analisi della situazione finanziaria e presupposti per la continuità aziendale".



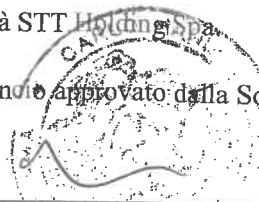
## Informazioni relative agli strumenti finanziari derivati ex art. 2427-bis del Codice Civile

Ai sensi dell'art. 2427 bis, comma 1, numero 1) del Codice Civile, si informa che la Società non utilizza strumenti derivati.

## Prospetto riepilogativo del bilancio della società che esercita l'attività di direzione e coordinamento

La Società è soggetta a direzione e coordinamento da parte della società STT Holding Spa.

Nei seguenti prospetti vengono forniti i dati essenziali dell'ultimo Bilancio approvato dalla Società che esercita la direzione ed il coordinamento ( Bilancio al 31 dicembre 2018):



## Prospetto riepilogativo dello stato patrimoniale della società che esercita l'attività di direzione e coordinamento

	Ultimo esercizio	Esercizio precedente
B) Immobilizzazioni	33.028.682	33.191.078
C) Attivo circolante	41.623.660	51.665.011
D) Ratei e risconti attivi	5.079	20.716
<b>Totale attivo</b>	<b>74.657.421</b>	<b>84.876.805</b>
A) Patrimonio netto		
Capitale sociale	5.716.070	5.716.070
Riserve	45.550.725	27.918.181
Utile (perdita) dell'esercizio	(1.107.783)	17.031.587
<b>Totale patrimonio netto</b>	<b>50.159.012</b>	<b>50.665.838</b>
B) Fondi per rischi e oneri	6.325.438	9.266.036
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	40.822	69.977
D) Debiti	18.132.149	24.874.954
<b>Totale passivo</b>	<b>74.657.421</b>	<b>84.876.805</b>

## Prospetto riepilogativo del conto economico della società che esercita l'attività di direzione e coordinamento

	Ultimo esercizio	Esercizio precedente
A) Valore della produzione	59.459	144.924
B) Costi della produzione	1.837.913	815.817
C) Proventi e oneri finanziari	944.608	15.415.173
D) Rettifiche di valore di attività finanziarie	(273.937)	2.287.307
<b>Utile (perdita) dell'esercizio</b>	<b>(1.107.783)</b>	<b>17.031.587</b>

### Informazioni ex art. 1, comma 125, della legge 4 agosto 2017 n. 124

Ai sensi dell'art. 1 c.125 della L. 124/2017, si segnala che non vi sono sovvenzioni, contributi, incarichi retribuiti e comunque vantaggi economici di qualunque genere ricevuti dalle pubbliche amministrazioni e dai soggetti ad esse collegati.

### Proposta di destinazione degli utili o di copertura delle perdite

#### Destinazione del risultato d'esercizio

Si propone all'assemblea convocata per l'approvazione del bilancio la seguente destinazione dell'utile di esercizio:

Descrizione	Valore
Utile dell'esercizio:	
- a Riserva legale	
- a Riserva straordinaria	26.123
<b>Totale</b>	<b>26.123</b>



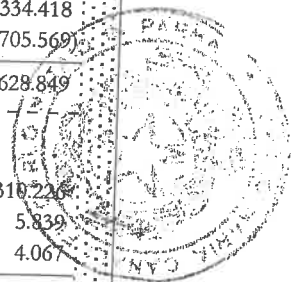
## Nota integrativa, parte finale

Parma,  
L'Amministratore Unico  
Arch. Isabella Tagliavini



Area Stazione STU Spa

Attivo	31/12/20	31/12/19
B) Immobilizzazioni:		
I - Immobilizzazioni immateriali:		
4) concessioni, licenze, marchi e diritti simili	798	912
7) altre	0	0
	<u>798</u>	<u>912</u>
II - Immobilizzazioni materiali:		
1) terreni e fabbricati	0	0
4) altri beni	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>
III - Immobilizzazioni finanziarie:		
2) crediti:		
d-bis) verso altri	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>
Totale B)	<u>798</u>	<u>912</u>
C) Attivo circolante:		
I - Rimanenze		
2) Prodotti in corso di lavorazione e semilavorati	69.334.418	69.334.418
2) Sval. prodotti in corso di lavorazione e semilavorati	(31.705.569)	(31.705.569)
	<u>37.628.849</u>	<u>37.628.849</u>
II - Crediti:		
1) verso clienti	478.380	310.226
4-bis) crediti tributari	29.703	5.839
5) verso altri	61	4.067
	<u>508.144</u>	<u>320.132</u>
III - Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	0	0
IV - Disponibilità liquide:		
1) depositi bancari e postali	29.741	2.758
3) danaro e valori in cassa	0	0
	<u>29.741</u>	<u>2.758</u>
Totale C)	<u>38.166.734</u>	<u>37.951.739</u>
D) Ratei e risconti	3.371	21.613
Totale attivo	<u>38.170.903</u>	<u>37.974.264</u>



Area Stazione STU Spa

Passivo	31/12/20	31/12/19
I - Capitale	120.000	120.000
IV - Riserva legale	60.120	60.120
VII - Altre riserve:		
- riserva straordinaria	502.619	502.619
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	(273.207)	(299.330)
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	158.586	26.123
Totale A)	568.118	409.532
B) Fondi per rischi ed oneri 2) per imposte, anche differite	0	27.543
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	0	0
D) Debiti:		
4) debiti verso banche:		
• esigibili entro l'esercizio successivo	0	0
• esigibili oltre l'esercizio successivo	34.584.062	34.584.062
5) debiti verso altri finanziatori	0	
5) acconti	1.036.000	1.036.000
7) debiti verso fornitori	234.316	194.605
11) debiti verso controllanti	1.349.480	1.449.440
12) debiti tributari	197.825	86.980
14) altri debiti	15.000	0
Totale D)	37.416.683	37.351.087
E) Ratei e risconti	186.102	186.102
Totale Passivo	38.170.903	37.974.264

*Handwritten signature*

Area Stazione STU Spa

Conto economico	31/12/20	31/12/19
A) Valore della produzione:		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	578.880	200.499
2) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione ecc.	0	28.952
5) altri ricavi e proventi	32.991	344.527
Totale A)	611.871	573.978
B) Costi della produzione:		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo, merci	(28.897)	(24.706)
7) per servizi	(260.298)	(328.194)
8) godimento di beni di terzi	(7.200)	(4.019)
10) ammortamenti e svalutazioni:		
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	(114)	(114)
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	0	0
12) accantonamenti per rischi	0	0
14) oneri diversi di gestione	(76.141)	(163.279)
Totale B)	(372.650)	(520.312)
Differenza tra valore e costi della produzione (A-B)	239.221	53.666
C) Proventi ed oneri finanziari:		
16) altri proventi finanziari:		
d) proventi diversi dai precedenti	0	
17) interessi ed altri oneri finanziari:		
• verso istituti di credito	(155)	
Totale C)	(155)	
D) Rettifiche di valore di attività finanziarie	0	0
Risultato prima delle imposte (A-B+C+D)	239.066	53.666
22) Imposte sul reddito dell'esercizio		
• correnti	(80.480)	(27.543)
• anticipate e (differite)	0	0
23) Utile (perdita) dell'esercizio	158.586	26.123



*Handwritten signature or initials.*

**Esposizione Esigibile Aggiornata**

Identificazione c/c originari intrattenuti con BPVI	Saldo al 31 dicembre 2020
c/c 759 linea di credito per anticipi su contributi pubblici	€ 2.708.038,01
c/c 3356 conto interessi	€ 2.453.655,46
<b>Esposizione Anticipi a)</b>	<b>€ 5.161.693,47</b>
c/c 44233 linea di credito per elasticità di cassa	€ 48.587.023,17
- esposizione rinunciata	€ -19.164.655,00
<b>Esposizione consolidata b)</b>	<b>€ 29.422.368,17</b>
<b>Esposizione esigibile al 31 12 2016 (a)+b))</b>	<b>€ 34.584.061,64</b>

ALLEGATO 54 AL  
 N. 72676 DI REP  
 E AL N. 31962 DI RACC.



Handwritten signature or initials.







ALLEGATO L Accordo STT

ALLEGATO "L" AL  
N. 72676 DI REP  
E AL N. 31962 DI RACC.

ACCORDO TRA AREA STAZIONE STU S.P.A. E S.T.T. HOLDING S.P.A.

Tra

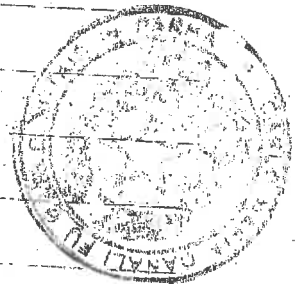
- "AREA STAZIONE - SOCIETÀ DI TRASFORMAZIONE URBANA - S.p.A.", società unipersonale (soggetta all'attività di direzione e coordinamento del socio "Società per la Trasformazione del Territorio Holding S.p.A."), con sede legale in Parma (PR), largo Torello De Strada n. 11/A, capitale sociale euro 120.000,00, interamente versato, codice fiscale, partita i.v.a. e numero di iscrizione al Registro Imprese di Parma: 02280810348 (R.E.A. 225236), in persona dell'Amministratore unico Arch. Isabella Tagliavini, nata a Parma (PR) il giorno 20 ottobre 1958, domiciliata per la carica in Parma (PR), largo Torello De Strada n. 11/A, in virtù dei poteri derivantile dall'articolo 25 (venticinque) dello statuto sociale (di seguito "Area Stazione");

- "SOCIETÀ PER LA TRASFORMAZIONE DEL TERRITORIO HOLDING S.P.A.", società unipersonale (soggetta all'attività di direzione e coordinamento del socio "Comune di Parma"), con sede legale in Parma (PR), largo Torello De Strada n. 11/A, capitale sociale euro 5.716.070,00, interamente versato, codice fiscale, partita i.v.a. e numero di iscrizione al Registro Imprese di Parma: 02540570344 (R.E.A. 246788), in persona dell'Amministratore Unico Dott. Luigi Bussolati, nato a Roccabianca (PR) il giorno 25 gennaio 1955, domiciliato per la carica in Parma (PR), largo Torello De Strada n. 11/A, in virtù dei poteri derivantigli dall'articolo 25 (venticinque) dello statuto sociale (di seguito anche "STT");

premessi che:

A) il capitale sociale di Area Stazione è posseduto al 100% da STT e da quest'ultima sottoposta ad attività di direzione e coordinamento strategico;

B) il capitale sociale di STT è posseduto al 100% dal Comune di Parma, il quale si configura come socio di ultima istanza anche per l'attività di indirizzo e coordinamento strategico per



Handwritten signature and the number 17.

Area Stazione;

C) con atto di permuta ai rogiti del notaio C. M. Canali in data 8 maggio 2018, rep. n. 62321/27364, registrato a Parma in data 30 maggio 2018 al n. 7593, ivi trascritto - sotto condizione - in data 1° giugno 2018 al n. 7215 reg. part. (nel seguito, l' "Atto di permuta") e successivo atto ricognitivo autenticato dal notaio C. M. Canali in data 27 maggio 2019, rep. n. 66120/29066, registrato a Parma in data 13 giugno 2019 al n. 8680 (annotato a margine della trascrizione dell'atto di permuta con nota in data 14 giugno 2019 al n. 1647 reg. part.), relativo al compendio immobiliare in Parma, via Trento, già di proprietà della Famiglia Banchini, Area Stazione si è obbligata a iniziare le opere di demolizione e costruzione del "nuovo" fabbricato entro il termine del 15 (quindici) aprile 2019 (duemiladiciannove) e a ultimare dette opere di costruzione entro 24 (ventiquattro) mesi dalla data di inizio dei lavori;

D) a garanzia degli obblighi assunti da Area Stazione con l'Atto di permuta relativi alla costruzione del nuovo fabbricato, è stata rilasciata fidejussione bancaria n. 4106904, a prima richiesta e con esclusione del beneficio della preventiva escussione, da "Crédit Agricole Cariparma" in data 7 maggio 2018 per euro 1.200.000,00 (unmilione duecentomila/00) con scadenza fino a trenta giorni successivi alla sottoscrizione dell'atto di identificazione catastale;

E) con comunicazione del 15 (quindici) luglio 2020 (duemilaventi), inviata tramite raccomandata A/R e p.e.c. a "Credit Agricole Italia s.p.a.", Area Stazione e STT, la Famiglia Banchini ha escusso la fidejussione bancaria sopra citata per euro 1.198.520,00 (un milione centonovantottomila cinquecentoventi/00);

F) in data 12 (dodici) ottobre 2020 (duemilaventi), dopo il rigetto da parte del Tribunale di Parma dell'inibitoria all'escussione presentata con ricorso ex art. 700 c.p.c. da parte di Area Stazione, "Credit Agricole Italia s.p.a." ha comunicato alla stessa Area Stazione e a STT l'avvenuto pagamento alla Famiglia Banchini dell'importo di euro 1.198.520,00 (un milione centonovantottomila cinquecentoventi/00) e l'avvenuto prelevamento, in difetto di costituzione

ne di adeguati fondi da parte di Area Stazione, del corrispondente importo di euro  
1.198.520,00 (un milione centonovantottomila cinquecentoventi/00) dal conto corrente n.

36638474 intestato a STT presso "Credit Agricole Italia s.p.a.", già costituito in pegno a fa-  
vore del medesimo Istituto bancario;

tutto ciò premesso

si conviene e si stipula quanto segue.

#### ARTICOLO 1 - PREMESSE

Le premesse sono parte integrante e sostanziale del presente Accordo.

#### ARTICOLO 2 - IMPEGNI DI AREA STAZIONE

2.1 - Area Stazione riconosce di essere debitrice nei confronti di STT per l'importo di euro

1.198.520,00 (un milione centonovantottomila cinquecentoventi/00) essendo stato escusso il

pegno costituito da STT a garanzia della fidejussione di euro 1.200.000,00 (unmilione due-

centomila/00) rilasciata da "Credit Agricole Italia s.p.a." in favore della Famiglia Banchini e

nell'interesse di Area Stazione.

2.2 - Area Stazione si obbliga a corrispondere a STT, che accetta, detto importo di euro

1.198.520,00 (un milione centonovantottomila cinquecentoventi/00) contestualmente

all'incasso dei corrispettivi derivanti dalla vendita a terzi delle unità immobiliari facenti parte

del nuovo fabbricato in Parma, via Trento, che sarà realizzato da Area Stazione, già oggetto

di trasferimento a titolo di permuta in favore della Famiglia Banchini e meglio descritte

nell'Atto di permuta.

STT dichiara sin d'ora di ritenersi interamente soddisfatta del proprio credito con il ricavato

della vendita delle predette unità immobiliari anche nel caso in cui il corrispettivo della ven-

dita risultasse inferiore al credito di STT, con rinuncia sin d'ora resa all'eventuale residuo

credito di STT nei confronti di Area Stazione.

Resta inteso che Area Stazione porrà in vendita dapprima gli immobili al prezzo di stima di



Handwritten signature and the number 11.

cui alla relazione dell'Agenzia delle Entrate - Territorio allegata all'Atto di permuta e, solo nel caso in cui non risulti possibile vendere a detti prezzi, provvederà a ridurre il prezzo di vendita previo assenso da comunicarsi a mezzo posta certificata da parte di STT. -----

2.3. - Area Stazione e STT rinviando all'Atto di permuta per l'esatta individuazione delle unità immobiliari dalla cui vendita Area Stazione ricaverà la provvista per l'estinzione del debito verso STT e convengono che, in caso di mancata vendita di dette unità entro il termine del 31 dicembre 2024 (termine di scadenza del Piano Industriale di cui all'Addendum di Piano ex art. 182 bis L.F.), il debito verso STT sarà estinto mediante *datio in solutum* in favore di quest'ultima degli immobili di cui all'Atto di permuta. -----

2.4 - Area Stazione, non appena risulteranno cancellate dai Registri Immobiliari le trascrizioni a favore della Famiglia Banchini, si impegna a sottoscrivere "vincolo di destinazione" ai sensi dell'articolo 2645-ter codice civile sugli immobili di cui all'Atto di Permuta posti nel fabbricato in Parma, via Trento, in favore di STT. -----

#### ARTICOLO 3 - FORO COMPETENTE

Qualunque controversia dovesse sorgere tra le Parti in ordine alla validità, interpretazione, esecuzione, risoluzione del presente Accordo, e degli atti ad esso conseguenti o comunque connessi, sia di competenza esclusiva del Foro di Parma. -----

#### ARTICOLO 4 - DISCIPLINA FISCALE

Le Parti richiedono l'applicazione dell'imposta di registro in misura "fissa" ai sensi dell'articolo 11 Tariffa Parte prima D.P.R. 131/1986. -----

#### ARTICOLO 5 - COSTI E DICHIARAZIONI FINALI

I costi del presente Accordo e quelli ad esso conseguenti sono a carico di STT. -----

Area Stazione e STT convengono di allegare al presente Accordo -----

/1 - sotto la lettera "A" copia autentica dell'Atto di permuta; -----

/2 - sotto la lettera "B", bozza dell'Addendum all'Accordo Finanziario in attuazione del Pia -----

no di Ristrutturazione di Area Stazione (autenticato nelle firme dal notaio C. M. Canali in data 8 maggio 2018, rep. n. 62323/27366, registrato a Parma in data 30 maggio 2018 al n. 7595).

Parma, 18 maggio 2021

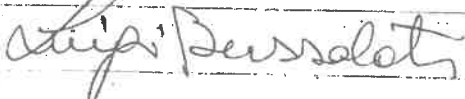
Area Stazione



Arch. Isabella Tagliavini

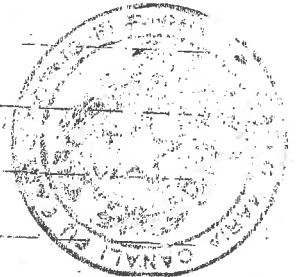
(Amministratore Unico e legale rappresentante *pro tempore* di Area Stazione S.T.U. S.p.A.)

S.T.T Holding



Dott. Luigi Bussolati

(Amministratore Unico e legale rappresentante *pro tempore* di S.T.T Holding S.p.A.)



11.2



ALLEGATO "13" AL  
N. 12676 DI REP.  
E AL N. 31962 DI RACC.

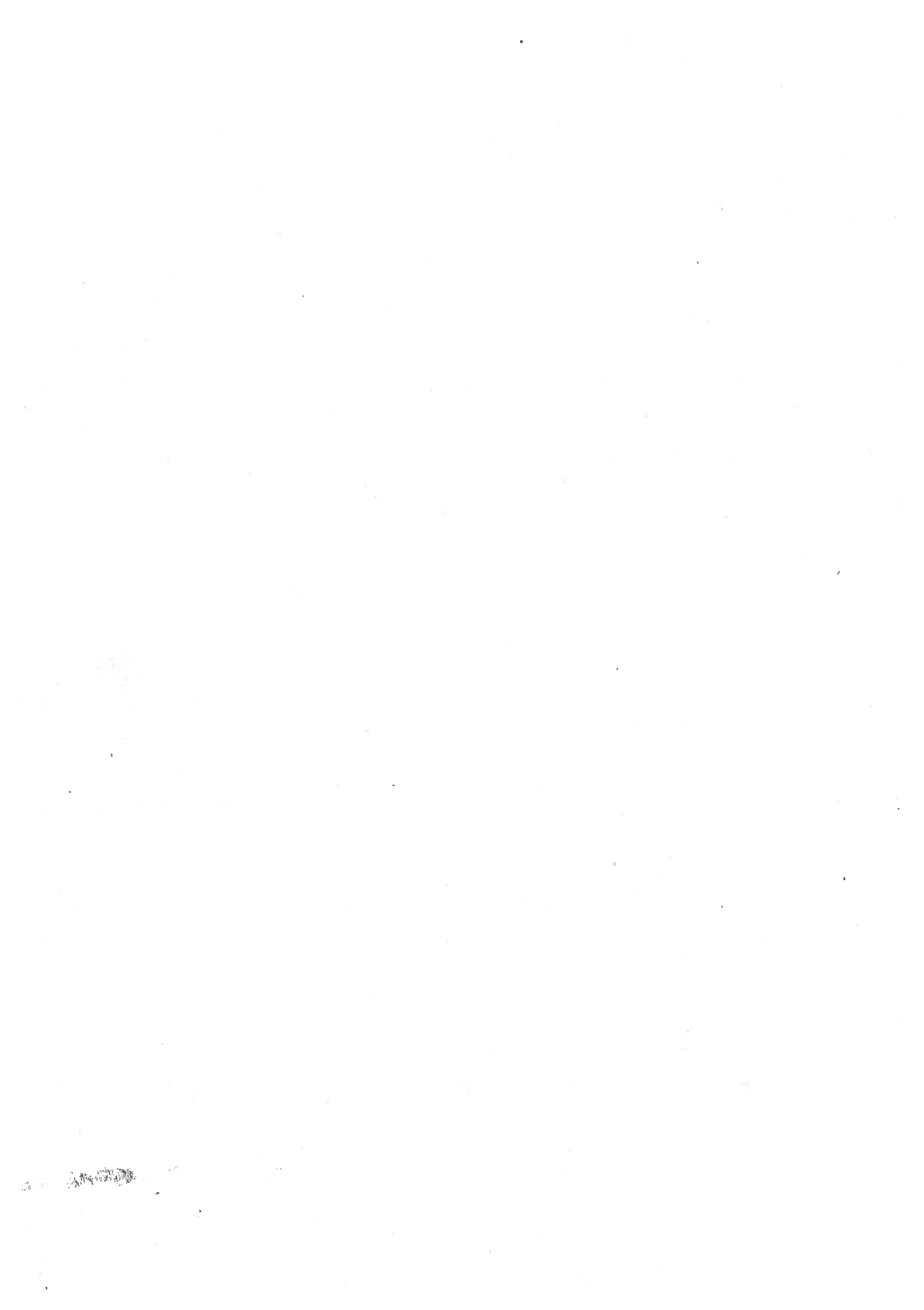
Allegato 1.3 ACCORDO INTEGRATIVO / IMMOBILI DI PROPRIETA' DI AREA STAZIONE S.P.A

- Area ricompresa nel **II Stralcio** dell'intervento del Piano di Riqualficazione Urbana "Stazione F.S. – ex Boschi"  
Estensione: mq 17.759 mq  
N.C.T. Comune di Parma - Sezione A
  - Foglio 3 Mappale 582 - Superficie 36 mq
  - Foglio 3 Mappale 593 - Superficie 167 mq
  - Foglio 3 Mappale 604 - Superficie 6.287 mq
  - Foglio 3 Mappale 630 - Superficie 8.205 mq
  - Foglio 3 Mappale 754 - Superficie 160 mq
  - Foglio 3 Mappale 550 - Superficie 638 mq
  - Foglio 3 Mappale 551 - Superficie 294 mq
  - Foglio 3 Mappale 563 - Superficie 862 mq
  - Foglio 3 Mappale 745 - Superficie 993 mq
  - Foglio 3 Mappale 748 - Superficie 75 mq
  - Foglio 3 Mappale 750 - Superficie 42 mq
- Area ricompresa nel **III Stralcio** dell'intervento del Piano di Riqualficazione Urbana "Stazione – ex Boschi"  
Estensione: mq 5.180 mq  
N.C.T. Comune di Parma - Sezione A
  - Foglio 3 Mappale 73 - Superficie 2.590 mq
  - Foglio 3 Mappale 570 - Superficie 879 mq
  - Foglio 3 Mappale 571 - Superficie 461 mq
  - Foglio 3 Mappale 602 - Superficie 1.250 mq
- **N. 2 lotti edificabili** a destinazione direzionale ubicati nel quartiere industriale **SPIP** a Parma  
Estensione: mq 3.817  
N.C.T. Comune di Parma - Sezione B
  - Foglio 26 Mappale 260 - Superficie 2.338 mq
  - Foglio 26 Mappale 319 - Superficie 1.479 mq
- Area attualmente in uso a RFI ubicata tra **Via Reggio** e la linea ferroviaria a Parma  
Estensione: mq 27.775  
N.C.T. Comune di Parma - Sezione A (Parma)
  - Foglio 2 Mappale 862 - Superficie 27.575 mq
  - Foglio 2 Mappale 313 - Superficie 200 mq



Handwritten signature and the number 74.





Piano di Rimborso dell'Esposizione Esigibile Aggiornata

Posizione finanziaria AMCO	2020	2021	2022	2023	2024	Totale
Saldo iniziale	(34.584.062)	(34.584.062)	(34.076.833)	(23.300.835)	(13.432.778)	(34.584.062)
Incessi da cessione immobili		600.000	11.335.738	10.388.651	15.258.960	37.583.349
Trattenuta per costi tecnici e mediazione		(75.000)	(313.715)	(283.493)	(362.679)	(1.034.887)
Rimborso STT credito privilegiato		(1.271)	(27.008)	(24.732)	(906.989)	(960.000)
Rimborso STT credito ordinario e Comune					(389.480)	(389.480)
Costi di pubblicità, bandi gare, ecc.		(16.500)	(219.018)	(212.369)	(167.033)	(614.920)
<b>Residuo</b>	<b>(34.584.062)</b>	<b>(34.076.833)</b>	<b>(23.300.835)</b>	<b>(13.432.778)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto corrisposto ad AMCO</b>	<b>-</b>	<b>507.229</b>	<b>10.775.998</b>	<b>9.868.057</b>	<b>13.432.778</b>	<b>34.584.062</b>

ALLEGATO "31" AL  
 N. 72676 DI REP  
 E AL N. 31962 DI RACC.



Handwritten signature and initials.



**Area Stazione S.T.U S.p.A**  
**Elenco creditori al 31.12.2020**

Creditore	Saldo 31.12.2020
<b>FORNITORI</b>	
AMBITER SRL	€ 12.480,00
BIAIOCCHI TECNOLOGIE	€ 6.000,00
CANALI CARLO MARIA	€ 751,29
GDA REVISORI INDIPENDENTI SPA	€ 4.500,00
IREN ACQUA E GAS S.P.A.	€ 5.362,71
IREN MERCATO S.P.A.	€ 1.556,44
IRETI SPA	€ 145,42
NOMOS APPALTI SRL	€ 6.000,00
STAFF ANTINCENDI SRL	€ 450,00
STUDIO MM SRL	€ 2.080,00
TOSI IMPERMEABILIZZAZIONI SRL	€ 1.861,81
<b>FORNITORI C/FATTURE DA RICEVERE</b>	
STT HOLDING SPA	€ 69.931,44
BIA GIULIA	€ 402,38
CORBELLI	€ 222,14
CERRI CLAUDIO	€ 7.631,79
CANALI CARLO MARIA	€ 29.437,08
PELLEGRINO ANDREA	€ 20.340,00
GROSSI FRANCESCA	€ 13.852,80
RUBINI DANIELE	€ 13.852,80
PICININI ALESSANDRO	€ 18.720,00
TAGLIAVINI ISABELLA	€ 3.103,91
STUDIO PIANTELLA	€ 15.600,00
MALMESI GIACOMO	€ 16.845,92
GDA REVISORI INDIPENDENTI SPA	€ 3.000,00
ANEDDA ANGELO	€ 10.400,00
INTESA SAN PAOLO	€ 15,00
IREN MERCATO S.P.A.	€ 350,00
IRETI SPA	€ 62,76
<b>ALTRI</b>	
STT HOLDING SPA	€ 1.244.660,00
STT HOLDING SPA (già debito verso Banchini)	€ 1.036.000,00
COMUNE DI PARMA	€ 167.512,16
INTESA SAN PAOLO CONTO 2766	€ 42,06
SGA/AMCO	€ 34.584.061,82
<b>Totale Creditori al 31.12.2020</b>	<b>37.297.231,73</b>



Handwritten signature and initials.



Allegato "5.1" - Piano di Dismissione Aggiornato

Area	Lotto	2021 e ante	2022	2023	2024	TOTALE
Stralcio 2	AD	-	5.437.500	5.437.531	-	10.875.031
Stralcio 2	C	-	-	-	10.450.364	10.450.364
Stralcio 2	E	-	6.498.238	-	-	6.498.238
<b>Totale Stralcio 2</b>		-	<b>11.935.738</b>	<b>5.437.531</b>	<b>10.450.364</b>	<b>27.823.633</b>
Stralcio 3	Unico	-	-	-	5.459.715	5.459.715
<b>Totale Stralcio 3</b>		-	-	-	<b>5.459.715</b>	<b>5.459.715</b>
Via Reggio		-	-	3.800.000	-	3.800.000
SPIP	B01	-	-	-	348.881	348.881
SPIP	B13	-	-	151.119	-	151.119
<b>Totale SPIP</b>		-	-	<b>151.119</b>	<b>348.881</b>	<b>500.000</b>
<b>Totale ricavi da vendite aree</b>		-	<b>11.935.738</b>	<b>9.388.651</b>	<b>16.258.960</b>	<b>37.583.348</b>

ALLEGATO 514 AL  
 N. 72676 DI REP  
 E AL N. 31962 DI RACC.



Handwritten signature and the number 47.



**Minimum Sale Covenant Aggiornato**

Descrizione	2021	2022	2023	2024	Totale
Vendite aree come da perizia Il Punto Real Estate Advisor Srl	600.000	11.335.738	10.388.651	15.258.960	37.583.349
Riduzione del 10% del valore di vendita	(60.000)	(1.133.574)	(1.038.865)	(1.525.896)	(3.758.335)
<b>Valori di vendita ridotti</b>	<b>540.000</b>	<b>10.202.164</b>	<b>9.349.786</b>	<b>13.733.064</b>	<b>33.825.014</b>
Descrizione	2021	2022	2023	2024	Totale
Pagamenti ad AMCO come da previsioni del Piano Aggiornato	507.229	10.775.998	9.868.057	13.432.778	34.584.062
Riduzione per vendite ribassate del 10%	(60.000)	(1.133.574)	(1.038.865)	(1.525.896)	(3.758.335)
<b>Incasso netto di AMCO</b>	<b>447.229</b>	<b>9.642.424</b>	<b>8.829.192</b>	<b>11.906.882</b>	<b>30.825.727</b>



*[Handwritten signature]*

ALLEGATO "6324" AL  
 N. 72670 DI REP  
 E AL N. 31962 DI RACC.







**ALLEGATO 7.2. Controversie e procedimenti pendenti**



**Stu Area Stazione S.p.A**  
Direzione e coordinamento  
Società per la trasformazione del territorio holding S.p.A  
Sede: V.le Giovanni Falcone 30/A - 43121, Parma  
Tel. +3905211680111 Fax +39 0521 1680152  
Capitale Sociale : € 120.000,00 - REA : 0225236  
C.F. e Partita Iva 02280810348  
Numero Registro Imprese : 02280810348  
amministrazione@pec.sttholding.it

ALLEGATO	47.24	AL
N. ...	72676	DI REP.
E AL N.	31962	DI RACC.

Parma, lì 28/05/2021  
Prot. 2021/43

**Accordo STU STAZIONE - AMCO / Allegato "7.2"**

**DICHIARAZIONE circa la sussistenza di controversie e procedimenti**

La Società non ha in questo momento alcuna controversia attiva, né si registrano eventi o situazioni che possano far presumere l'avvio di eventuali procedimenti.



L'Amministratore Unico

Arch. Isabella Tagliavini





**Allegato 11 (Comunicazioni)**

ALLEGATO	444	AL
N.	72676	DI REP
E AL N.	31962	DI RACC.

**Area Stazione Società di Trasformazione Urbana S.p.A.**

c/o D.U.C., Largo Torello de' Strada 11a - 43121 PARMA

Alla c.a. della Dott.ssa Isabella Tagliavini (amministratore unico e legale rappresentante pro tempore)

E.mail: [isabella.tagliavini@areastazione.sttholding.it](mailto:isabella.tagliavini@areastazione.sttholding.it)

Pec: [areastazione@pec.it](mailto:areastazione@pec.it)

**AMCO – Asset Management Company S.p.A.**

Via del Lauro 5/7 – 20121 Milano

Alla cortese attenzione dei Dott.ri Andrea De Marchi e Luca Coppola

E.mail: [andrea.demarchi@amco.it](mailto:andrea.demarchi@amco.it); [luca.coppola@amco.it](mailto:luca.coppola@amco.it)

Pec: [amco@pec.amco.it](mailto:amco@pec.amco.it)



Handwritten signature and initials.

