

AREA STAZIONE - SOCIETA' DI TRASFORMAZIONE URBANA - S.P.A. a socio unico

Bilancio di esercizio al 31-12-2021

Dati anagrafici	
Sede in	LARGO TORELLO DE STRADA C/O COMUNE DI PARMA 11/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 altrui 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

	31-12-2021	31-12-2020
Stato patrimoniale		
Attivo		
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali	685	798
II - Immobilizzazioni materiali	815	0
Totale immobilizzazioni (B)	1.500	798
C) Attivo circolante		
I - Rimanenze	37.442.893	37.628.849
II - Crediti		
esigibili entro l'esercizio successivo	888.990	649.925
esigibili oltre l'esercizio successivo	(15.000)	(15.000)
Totale crediti	873.990	634.925
IV - Disponibilità liquide	18.065	20.212
Totale attivo circolante (C)	38.334.948	38.283.986
D) Ratei e risconti	171	2.129
Totale attivo	38.336.619	38.286.913
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	120.000	120.000
IV - Riserva legale	60.120	60.120
VI - Altre riserve	3.489.771	3.325.562
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	(3.212.842)	(3.212.842)
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	68.712	164.208
Totale patrimonio netto	525.761	457.048
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	431	0
D) Debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	507.160	449.008
esigibili oltre l'esercizio successivo	37.203.935	37.194.754
Totale debiti	37.711.095	37.643.762
E) Ratei e risconti	99.332	186.102
Totale passivo	38.336.619	38.286.912

Conto economico

	31-12-2021	31-12-2020
Conto economico		
A) Valore della produzione		
2), 3) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti e dei lavori in corso su ordinazione	(95.815)	0
2) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	(95.815)	0
5) altri ricavi e proventi		
contributi in conto esercizio	131.036	0
altri	375.508	611.863
Totale altri ricavi e proventi	506.544	611.863
Totale valore della produzione	410.729	611.863
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	37.437	17.955
7) per servizi	177.890	262.573
8) per godimento di beni di terzi	2.206	8.633
9) per il personale		
a) salari e stipendi	16.244	0
b) oneri sociali	2.186	0
c), d), e) trattamento di fine rapporto, trattamento di quiescenza, altri costi del personale	431	0
c) trattamento di fine rapporto	431	0
Totale costi per il personale	18.861	0
10) ammortamenti e svalutazioni		
a), b), c) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali e materiali, altre svalutazioni delle immobilizzazioni	205	114
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	114	114
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	91	0
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	0	1.257
Totale ammortamenti e svalutazioni	205	1.371
14) oneri diversi di gestione	59.503	72.574
Totale costi della produzione	296.102	363.106
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	114.627	248.757
C) Proventi e oneri finanziari		
16) altri proventi finanziari		
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	2	0
Totale proventi diversi dai precedenti	2	0
Totale altri proventi finanziari	2	0
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	2	371
Totale interessi e altri oneri finanziari	2	371
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	0	(371)
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	114.627	248.386
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	45.915	84.178
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	45.915	84.178
21) Utile (perdita) dell'esercizio	68.712	164.208

Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31-12-2021

Nota integrativa, parte iniziale

Principi di redazione

Struttura e contenuto del Bilancio di esercizio

Il Bilancio abbreviato dell'esercizio chiuso al 31/12/2021, 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.)

Si precisa che, ai sensi dell'articolo 2364 del codice civile e nel rispetto dello statuto la società, la società si è avvalsa del maggior termine di 180 giorni per l'approvazione del bilancio d'esercizio

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 nè azioni proprie nè azioni o quote di società controllanti possedute dalla società anche tramite società fiduciaria e per interposta persona e che nè azioni proprie nè 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 il 25 gennaio 2021, repertorio n.

71453, raccolta n. 31409) 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 dell'esercizio 2018, 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.

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.

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) e dell'aggiornamento di tale Piano e del relativo correlato Accordo del 1 giugno 2021, come meglio descritto in narrativa.

Analisi della situazione finanziaria e presupposti della continuità aziendale

La società ha concluso le opere relative al 1° Stralcio del Piano di Riqualficazione Urbana (P.R.U.) "StazioneFS - 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 disciplina obblighi e diritti reciproci per l'attuazione e implementazione del P.R.U., sottoscrizione avvenuta infine nei mesi scorsi.

In virtù della sottoscrizione della nuova Convenzione tra Comune di Parma e Stu, avvenuta come detto il 25 gennaio 2021, Area Stazione ha presentato, con il supporto dell'Advisor, un aggiornamento del Piano 182 bis, i cui termini di validità erano fermi al 31 dicembre 2021.

All'interno del nuovo Piano, approvato dalla Società in data 22 marzo 2021, sono state rilevate le ragioni degli scostamenti registrati ed è stato proposto un riscadenzamento al 31 dicembre 2024 delle tempistiche di rimborso dell'Esposizione Esigibile Aggiornata, in linea con il tempo ritenuto necessario per consentire il completamento del PRU e conseguentemente la realizzazione del Piano di Dismissione Aggiornato.

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

- confermato che, fermo quanto previsto per i Creditori Successivi, la Società ha soddisfatto tutti i Creditori Non Aderenti e raggiunto con STT e con il Comune di Parma degli accordi di riscadenzamento dei rispettivi crediti vantati nei confronti di Area Stazione funzionali all'attuazione del Piano Aggiornato attestato che, nonostante gli scostamenti registrati, il Piano rimane sostanzialmente invariato nei suoi aspetti rilevanti e fondamentali;
- confermato la veridicità dei dati contabili alla Nuova Data di Riferimento sulla base dei quali è stato predisposto il Piano Aggiornato
- attestato la fattibilità del Piano Aggiornato, anche in considerazione della stipula della Convenzione

In conseguenza delle integrazioni apportate con il Piano Aggiornato, si è infine reso necessario un coerente emendamento dell'Accordo di Ristrutturazione tra Area Stazione e AMCO (già SGA). Di conseguenza, allo scopo di realizzare il Piano Aggiornato, Area Stazione ha proposto ad AMCO la stipula di un accordo integrativo non novativo all'Accordo di Ristrutturazione, che consentisse alla Società di dare esecuzione al Piano Aggiornato con la previsione di allungamento di tre anni del periodo di rimborso dell'Esposizione Esigibile Aggiornata e mantenimento della sospensione di ogni onerosità per tutto l'arco del Piano Aggiornato.

Tale Accordo è stato sottoscritto in data 1 giugno 2021, con Atto Notaio Canali, Rep. n. 72676.

Nello specifico dal punto di vista operativo, queste le attività avviate e in corso:

erano state avviate in data 15.04.2019 delle attività preliminari finalizzate alla realizzazione del cosiddetto "Intervento Banchini" (strada di connessione Stazione-Via Trento e immobile correlato), ma a motivo dell'assenza della Convenzione sottoscritta, le medesime attività si erano dovute interrompere.

Nelle more di tale situazione, la famiglia Banchini a causa del ritardo nella realizzazione degli immobili oggetto di retrocessione a suo favore secondo quanto previsto nell'Accordo, nel luglio 2020 ha escusso la garanzia fideiussoria concessa da Credit Agricole Italia S.p.A. con conseguente escussione da parte di quest'ultima della controgaranzia rilasciata nell'interesse di Area Stazione da STT, che per l'effetto, è divenuta creditrice in regresso di Area Stazione per l'ulteriore importo di Euro 1.198.520,00.

Si precisa che l'intera operazione non ha impatto sulla valorizzazione economica delle aree di STU destinate alla vendita, in quanto la volumetria di nuova realizzazione sarà interamente suddivisa tra Struttura di uso Pubblico e unità immobiliari cedute in permuta originariamente alla famiglia Banchini ed ora a STT.

In data 31 Luglio 2019 è stato assegnata, a seguito di apposito Bando di gara, la Concessione Decennale di gestione del Parcheggio H, al valore di € 1.206.000 ovvero 6.000 € in più rispetto a quanto previsto dal Piano Industriale. Il contratto di concessione sottoscritto con LINE SPA di Lodi, risultata assegnataria della gara, è stato disdettato dalla medesima società (nel frattempo divenuta STAR MOBILITY SPA), con PEC del 20.01.2022.

La Società, dopo aver regolarmente onorato la prima scadenza contrattuale col versamento di € 402.000,00 al 31 gennaio 2020, ha accumulato un consistente ritardo nel pagamento della seconda rata che sarebbe dovuto avvenire il 31 gennaio 2021. A motivo della situazione pandemica, Area Stazione aveva avviato una interlocuzione con la società concessionaria mirata a ridefinire parzialmente i termini di pagamento del canone contrattuale. La Società ha però respinto ogni ipotesi in tal senso, ritenendo di poter richiamare motivazioni utili a recedere legittimamente dal contratto.

Area Stazione, per il tramite dei propri legali, ha fermamente respinto tale assunto e in data 07.02.2022 ha presentato istanza al Tribunale di Parma per l'emissione di un Decreto ingiuntivo di pagamento per € 804.000,00 oltre Iva, corrispondenti alle rate 2021 e 2022 del canone contrattuale, essendo nel frattempo trascorso inutilmente anche il termine dell'ultimo versamento dovuto.

In data 04.03.2022 il Tribunale ha accolto l'istanza, concedendo un termine di 40 giorni alla controparte per avanzare eventuali ricorsi.

Questa peculiare situazione porrebbe Area Stazione nella condizione di non disporre della liquidità che in base al Piano Industriale era dedicata in via esclusiva alla copertura dei costi gestionali correnti della Società all'orizzonte temporale del 2024.

La Convenzione STU-Comune di Parma in essere disciplina però in modo nitido la fattispecie. All'art. 6 bis della Convenzione medesima si dice infatti: “

“Art. 6 bis - Gestione dei parcheggi pubblici.

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 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”.

L'articolo 6 bis della Convenzione individua dunque i ricavi derivanti dalla concessione decennale della gestione del parcheggio H come entrata diretta a favore di STU per la positiva attuazione del piano di intervento pubblico affidato.

Il Comune di Parma si è inoltre attivato per un eventuale subentro nella gestione del parcheggio allo scopo di garantire la continuità del servizio ma anche degli introiti previsti e, nel contempo, con deliberazione di Consiglio Comunale n.53 del 28/04/2022, ha deliberato l'accantonamento a fondo rischi passività potenziali di una somma pari a euro 800.000 a piena garanzia dell'eventuale mancato incasso da parte di STU Stazione del canone relativo al parcheggio H.

A tale proposito, in accordo col Servizio Patrimonio del Comune, è previsto il perfezionamento dell'Atto di passaggio di proprietà della struttura del parcheggio da Stu al Comune, previsto dalla Convenzione per al 31 luglio 2021 e poi rinviato a motivo del rallentamento operativo dovuto alla pandemia.

La piena attività della Società è nel frattempo ripresa, a seguito dell'approvazione da parte del Consiglio

Comunale il 14 dicembre 2020 del nuovo testo della Convenzione tra STU e Comune di Parma, Convenzione scaduta in data 31.12.2015 e la cui stesura è stata oggetto di rielaborazione per poter recepire l'insieme delle vicende amministrative ed economico finanziarie intervenute dal 2013 al momento dell'Omologa del nuovo Piano ex art. 182 bis L.F.

Dopo l'approvazione in Consiglio comunale, l'Atto di Convenzione è stato sottoscritto in data 25.01.2021 innanzi al Notaio Canali, repertorio n. 71453, raccolta n. 31409, e a seguire in data 1 giugno 2021 è stato sottoscritto il nuovo Accordo di Ristrutturazione con AMCO SPA.

La struttura operativa si è arricchita di un nuovo RUP e di due tecnici aiuto RUP, tutti selezionati tramite Avvisi pubblicati sul sito della Società.

Sono stati banditi due successivi bandi per l'alienazione delle aree del Secondo Stralcio, l'asset più rilevante tra le proprietà STU.

Il primo bando è stato pubblicato a dicembre 2021 ponendo a base di gara il valore di perizia certificato nel Piano di Ristrutturazione del debito. Andata deserta tale prima chiamata, è stato pubblicato a febbraio 2022 un secondo bando, che prevedeva una riduzione dei medesimi prezzi posti a base di gara nella misura del 10%, secondo quanto già previsto dall'Accordo Stu- 2018/2021, precisamente agli articoli 3.3.2 e 5.3.2. Anche questo secondo bando non ha raccolto adesioni.

Da ultimo, si è rimesso mano alla progettazione delle opere di urbanizzazione del Secondo e Terzo stralcio, interventi che godono del finanziamento sui Fondi cosiddetti "Ex metro" e la cui realizzazione è condizione necessaria per l'adeguata valorizzazione delle aree poste in vendita.

I progetti a suo tempo elaborati scontano un mancato aggiornamento ai diversi disposti normativi subentrati dal 2015 a oggi e dunque occorre ridefinirne contenuti tecnici e fattibilità operativa.

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 34/2013UE.

Immobilizzazioni immateriali

Le immobilizzazioni immateriali sono state iscritte al costo di acquisizione o di produzione interna, comprensivo degli oneri accessori di diretta imputazione.

Immobilizzazioni materiali

Le immobilizzazioni materiali sono state iscritte in Bilancio al costo di acquisto; tale costo è comprensivo degli oneri accessori, nonché dei costi di diretta imputazione.

Le immobilizzazioni il cui valore alla data di chiusura dell'esercizio risulti durevolmente inferiore rispetto al valore come sopra determinato, sono state iscritte a tale minore valore; questo non è mantenuto nei successivi bilanci se sono venuti meno i motivi della rettifica effettuata.

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
Valore di inizio esercizio			
Costo	34.378	2.207.520	2.241.898
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	33.580	2.207.520	2.241.100
Valore di bilancio	798	0	798
Variazioni nell'esercizio			
Incrementi per acquisizioni	-	906	906
Ammortamento dell'esercizio	114	91	205
Totale variazioni	(113)	815	702
Valore di fine esercizio			
Costo	34.378	2.208.426	2.242.804
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	33.693	2.207.611	2.241.304
Valore di bilancio	685	815	1.500

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	37.628.849	(185.956)	37.442.893
Totale rimanenze	37.628.849	(185.956)	37.442.893

Movimentazione voce rimanenze

In particolare nella voce "Rimanenze" trovano rappresentazione i valori afferenti le opere di riqualificazione, per complessivi Euro 69.148.461, al netto di una prudenziale svalutazione, per un importo di euro 31.705.568, effettuata negli esercizi precedenti per tener conto del presumibile valore di mercato dei beni in corso di edificazione.

Il Fondo svalutazione accantonato nel corso degli esercizi precedenti, infatti, in un ottica prudenziale, porta il valore complessivo delle rimanenze ad essere inferiore al valore di perizia delle aree oggetto del PRU.

Nella tabella che segue si riportano gli incrementi e i decrementi dell'esercizio in relazione al valore delle opere di riqualificazione e del relativo fondo svalutazione:

	31 12 2020	incrementi per maggiori costi sostenuti	decrementi per contributi incassati	decrementi per G/C risconti passivi	31 12 2021
valore opere riqualificazione	69.334.417	35.221	(131.036)	(90.141)	69.148.461
fondo svalutazione rimanenze	(31.705.568)				(31.705.568)
	37.628.849	35.221	(131.036)	(90.141)	37.442.893

Per quanto riguarda i movimenti dell'anno occorre rilevare quanto segue:

- gli incrementi per costi sostenuti nell'esercizio 2021 ammontano a euro 35.221 di cui 22.741 riguardanti il 2° stralcio e la rimanente parte riguardante la costruzione della struttura sociale nella strada di collegamento tra Via Trento e la Stazione;
- i decrementi per contributi incassati nell'esercizio 2021 riguardano interamente il 2° stralcio;
- il giroconto dei risconti passivi 2012 per euro 90.141 riguardano interamente la struttura sociale nella strada di collegamento tra via Trento e la stazione.

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	466.320	337.680	804.000	804.000	-
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	180.415	(95.428)	84.987	84.987	-
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	(11.810)	(3.187)	(14.997)	3	(15.000)
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	634.925	239.065	873.990	888.990	(15.000)

Crediti tributari

Descrizione	Esercizio precedente	Variazione	Esercizio corrente
Ritenute subite		1	1
Acconti IRES/IRPEF		37.008	37.008
Acconti IRAP		1614	1614
Crediti IVA	180.415	-134.649	45.766
Altri crediti tributari		599	599
Arrotondamento		-1	-1
Totali	180.415	-95.428	84.987

Nei "crediti tributari" è il ricompreso il Credito IVA per euro 45.766 e il valore degli acconti IRES e IRAP versati al netto del debito per le imposte sull'esercizio 2021.

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	20.212	(2.147)	18.065
Totale disponibilità liquide	20.212	(2.147)	18.065

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 525.761 e ha registrato le seguenti movimentazioni (art. 2427, punto 4 del Codice Civile).

	Valore di inizio esercizio	Destinazione del risultato dell'esercizio precedente		Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
		Altre destinazioni	Altre variazioni Incrementi		
Capitale	120.000	-	-		120.000
Riserva legale	60.120	-	-		60.120
Altre riserve					
Riserva straordinaria	516.681	-	164.209		680.890
Versamenti a copertura perdite	2.808.881	-	-		2.808.881
Totale altre riserve	3.325.562	-	164.209		3.489.771
Utili (perdite) portati a nuovo	(3.212.842)	-	-		(3.212.842)
Utile (perdita) dell'esercizio	164.208	164.208	-	68.712	68.712
Totale patrimonio netto	457.048	164.208	164.209	68.712	525.761

Disponibilità e utilizzo del patrimonio netto

In particolare si forniscono dettagli relativamente alle riserve che compongono il Patrimonio Netto, specificando la loro origine o natura, la loro possibilità di utilizzo ed i limiti di distribuibilità, nonché la loro avvenuta utilizzazione nei precedenti esercizi (art. 2427, punto 7-bis del Codice Civile):

Legenda colonna "Origine / natura": C = Riserva di capitale; U = Riserva di utili.

	Importo	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile
Capitale	120.000		-
Riserva legale	60.120	B	-
Altre riserve			
Riserva straordinaria	680.890	A,B,C	680.890
Versamenti a copertura perdite	2.808.881	A,B,C	2.808.881
Totale altre riserve	3.489.771		3.489.771
Utili portati a nuovo	(3.212.842)	A,B,C	(3.212.842)
Totale	457.049		276.929
Residua quota distribuibile			276.929

Legenda: A: per aumento di capitale B: per copertura perdite C: per distribuzione ai soci D: per altri vincoli statutari E: altro

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
Debiti verso fornitori	195.024	53.463	248.487	248.487	-
Debiti verso controllanti	2.680.623	19.181	2.699.804	79.931	2.619.873
Debiti tributari	184.053	(9.442)	174.611	174.611	-
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	-	891	891	891	-
Altri debiti	-	3.241	3.241	3.241	-
Totale debiti	37.643.762	67.333	37.711.095	507.161	37.203.935

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	37.711.095	37.711.095

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".

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	17.955	37.437	19.482	108,50
Per servizi	262.573	177.890	-84.683	-32,25
Per godimento di beni di terzi	8.633	2.206	-6.427	-74,45
Per il personale:				
a) salari e stipendi		16.244	16.244	
b) oneri sociali		2.186	2.186	
c) trattamento di fine rapporto		431	431	
d) trattamento di quiescenza e simili				
e) altri costi				
Ammortamenti e svalutazioni:				
a) immobilizzazioni immateriali	114	114		
b) immobilizzazioni materiali		91	91	
c) altre svalut.ni delle immobilizzazioni				
d) svalut.ni crediti att. circolante	1.257		-1.257	-100,00
Variazioni delle rimanenze di materie, sussidiarie, di cons. e merci				
Accantonamento per rischi				
Altri accantonamenti				
Oneri diversi di gestione	72.574	59.503	-13.071	-18,01
Arrotondamento				
Totali	363.106	296.102	-67.004	

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 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 ha assunto negli ultimi mesi dell'esercizio 2021 un dipendente a tempo determinato.

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 31/12/2021, come richiesto dal punto 16 dell'art. 2427 del Codice Civile.

	Amministratori	Sindaci
Compensi	37.247	21.840

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	8.320
Totale corrispettivi spettanti al revisore legale o alla società di revisione	8.320

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

Non vi è nulla da evidenziare.

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	2.523.111		

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 176.692 relativamente a distacco di personale.

Si precisa, inoltre, che le transazioni con parti correlate sono state effettuate a prezzi di mercato.

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 2020):

Prospetto riepilogativo dello stato patrimoniale della società che esercita l'attività di direzione e coordinamento

	Ultimo esercizio	Esercizio precedente
B) Immobilizzazioni	32.984.465	32.989.058
C) Attivo circolante	34.220.811	42.474.968
D) Ratei e risconti attivi	2.025	6.444
Totale attivo	67.207.301	75.470.470
A) Patrimonio netto		
Capitale sociale	5.716.070	5.716.070
Riserve	44.724.480	44.442.942
Utile (perdita) dell'esercizio	(7.665.281)	281.538
Totale patrimonio netto	42.775.269	50.440.550
B) Fondi per rischi e oneri	6.959.728	6.835.800
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	46.764	38.812
D) Debiti	17.425.540	18.155.108
E) Ratei e risconti passivi	-	200
Totale passivo	67.207.301	75.470.470

Prospetto riepilogativo del conto economico della società che esercita l'attività di direzione e coordinamento

	Ultimo esercizio	Esercizio precedente
A) Valore della produzione	766.938	32.179
B) Costi della produzione	8.381.529	528.115
C) Proventi e oneri finanziari	1.414.325	1.287.836
D) Rettifiche di valore di attività finanziarie	(1.453.313)	(510.362)
Imposte sul reddito dell'esercizio	11.702	-
Utile (perdita) dell'esercizio	(7.665.281)	281.538

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 superiori a euro 10 mila.

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	

Descrizione	Valore
- a Riserva straordinaria	68.712
Totale	68.712

Nota integrativa, parte finale

Parma, 21 aprile 2022

L'Amministratore Unico

Arch. Isabella Tagliavini