

SOCIETA' PER LA TRASFORMAZIONE DEL TERRITORIO HOLDING 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	02540570344
Numero Rea	Parma PR-246788
P.I.	02540570344
Capitale Sociale Euro	5.716.070 i.v.
Forma giuridica	SOCIETA' PER AZIONI con socio unico
Settore di attività prevalente (ATECO)	642000 Attività delle società di partecipazione (holding)
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	COMUNE DI PARMA
Appartenenza a un gruppo	no

Stato patrimoniale

	31-12-2021	31-12-2020
Stato patrimoniale		
Attivo		
B) Immobilizzazioni		
II - Immobilizzazioni materiali	8.542	12.106
III - Immobilizzazioni finanziarie	32.972.359	32.972.359
Totale immobilizzazioni (B)	32.980.901	32.984.465
C) Attivo circolante		
I - Rimanenze	8.201.601	10.727.356
II - Crediti		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.324.034	196.801
esigibili oltre l'esercizio successivo	18.559.535	18.559.535
Totale crediti	19.883.569	18.756.336
IV - Disponibilità liquide	5.680.767	4.737.119
Totale attivo circolante (C)	33.765.937	34.220.811
D) Ratei e risconti	5.140	2.025
Totale attivo	66.751.978	67.207.301
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	5.716.070	5.716.070
IV - Riserva legale	1.143.215	1.143.215
VI - Altre riserve	35.915.984	43.581.265
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	1.950.755	(7.665.281)
Totale patrimonio netto	44.726.024	42.775.269
B) Fondi per rischi e oneri	7.213.323	6.959.728
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	43.670	46.764
D) Debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	125.629	165.641
esigibili oltre l'esercizio successivo	14.631.028	17.259.899
Totale debiti	14.756.657	17.425.540
E) Ratei e risconti	12.304	0
Totale passivo	66.751.978	67.207.301

Conto economico

	31-12-2021	31-12-2020
Conto economico		
A) Valore della produzione		
5) altri ricavi e proventi		
altri	1.278.851	766.938
Totale altri ricavi e proventi	1.278.851	766.938
Totale valore della produzione	1.278.851	766.938
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci		
	647	853
7) per servizi		
	237.944	216.849
8) per godimento di beni di terzi		
	21.624	10.210
9) per il personale		
a) salari e stipendi	68.732	121.701
b) oneri sociali	21.759	35.805
c), d), e) trattamento di fine rapporto, trattamento di quiescenza, altri costi del personale	7.163	8.751
c) trattamento di fine rapporto	6.463	8.051
e) altri costi	700	700
Totale costi per il personale	97.654	166.257
10) ammortamenti e svalutazioni		
a), b), c) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali e materiali, altre svalutazioni delle immobilizzazioni	4.864	4.593
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	4.864	4.593
Totale ammortamenti e svalutazioni	4.864	4.593
11) variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci		
	0	7.854.652
14) oneri diversi di gestione		
	139.533	128.115
Totale costi della produzione	502.266	8.381.529
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	776.585	(7.614.591)
C) Proventi e oneri finanziari		
15) proventi da partecipazioni		
altri	1.457.395	1.419.042
Totale proventi da partecipazioni	1.457.395	1.419.042
16) altri proventi finanziari		
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	221	221
Totale proventi diversi dai precedenti	221	221
Totale altri proventi finanziari	221	221
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	29.851	4.938
Totale interessi e altri oneri finanziari	29.851	4.938
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	1.427.765	1.414.325
D) Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie		
19) svalutazioni		
a) di partecipazioni	253.595	1.453.313
Totale svalutazioni	253.595	1.453.313
Totale delle rettifiche di valore di attività e passività finanziarie (18 - 19)	(253.595)	(1.453.313)
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	1.950.755	(7.653.579)
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	0	11.702

Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	0	11.702
21) Utile (perdita) dell'esercizio	1.950.755	(7.665.281)

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.).

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.

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.

Fatti di rilievo verificatisi nel corso dell'esercizio

AMMANCHI FRAUDOLENTI DI DENARO.

Alla fine del mese di febbraio 2021 sono emerse sospette movimentazioni relative a ripetuti prelievi da uno dei conti correnti della società.

Da successive verifiche emergeva che tali prelievi corrispondevano ad accrediti su una carta prepagata intestata ad un dipendente della società.

Inoltre, dai controlli effettuati emergeva che gli estratti di conto corrente cartacei riceviti presso la società erano stati alterati e non riportavano le operazioni di prelievo sopra citate.

Dopo ulteriori controlli l'Amministratore Unico riscontrava che, anche per la società ALFA Srl (incorporata in STT nel novembre 2018) negli anni 2016, 2017 e 2018 erano stati fraudolentemente effettuati bonifici a favore del medesimo dipendente.

Anche in questo caso gli estratti conto rinvenuti presso la sede ed utilizzati per le registrazioni contabili erano stati contraffatti per nascondere gli ammanchi.

Il resoconto degli ammanchi è stato dettagliatamente riportato nella nota integrativa al bilancio chiuso al 31 dicembre 2020, che qui si riassumono per totali:

- ammanchi rilevati in capo ad ALFA Srl euro 193.685
- ammanchi rilevati in capo a STT Holding euro 65.043.

Ad esito delle verifiche effettuate la società ha avviato un provvedimento di sospensione cautelare del dipendente coinvolto e successivamente ha provveduto al licenziamento.

L'amministratore, al fine di recuperare le somme indebitamente distratte dal patrimonio della società, ha affidato a due studi legali il mandato ad agire giudizialmente sia nei confronti del dipendente reso responsabile dei prelievi fraudolenti per individuare eventuali beni aggredibili o su cui poter richiedere l'esecuzione di provvedimenti cautelari, sia nei confronti degli istituti di credito coinvolti al fine di accertare eventuali responsabilità civili e/o contrattuali nell'attività distrattiva e, in caso positivo, di agire verso gli stessi.

RETROCESSIONE AL COMUNE DELLE AREE EX MERCATO E STALLINE DI MARIA LUIGIA

Nel corso del passato esercizio il Comune di Parma, ha iniziato a dare attuazione alle linee operative indicate nel Piano di Razionalizzazione del Gruppo STT mediante l'avvio di un progressivo percorso di retrocessione degli assets patrimoniali.

Come prima operazione ha quindi deliberato di avvalersi della condizione risolutiva indicata a suo tempo negli atti di compravendita delle aree identificate come "ex Macello" ed "ex Stalline di Maria Luigia".

Infatti, nel dicembre 2009, al momento della cessione delle aree tra il Comune ed AFLA (confluite ora in STT a seguito di fusione per incorporazione) era stato pattuito di sottoporre i contratti di compravendita a condizione risolutiva consistente nel mancato pagamento del saldo del corrispettivo entro il 31 dicembre 2010. È stato quindi constatato che i pagamenti delle suddette aree sono avvenuti solo parzialmente. Infatti il Comune di Parma ha incassato, a valere sul complessivo importo relativo agli atti di vendita di euro 3.770.100, l'importo di euro 1.131.030 e risulta creditore di STT per euro 2.639.070 a titolo di saldo dei corrispettivi di vendita, così meglio ripartiti:

- Contratto di compravendita compendio "Ex Macello": debito verso il Comune di Parma per euro 1.799.070;
- Contratto di compravendita compendio "Ex Stalline Maria Luigia": debito verso Comune di Parma per euro 840.000.

A seguito di quanto sopra, in data 28 dicembre 2021, sono stati redatti gli atti notarili che hanno portato al ripristino della titolarità dei bene sopra citati al Comune di Parma.

Tale operazione, sul bilancio chiuso al 31 dicembre 2021 ha avuto il seguente impatto:

nello Stato Patrimoniale

- Riduzione del debito verso il comune per le somme non ancora pagate per un importo complessivo di euro 2.639.070 (di cui 1.799.070 per area Ex Macello e 840.000 per Stalline Maria Luigia);
- Credito verso il comune per acconti a suo tempo versato quale acconto prezzo per complessivi euro 1.131.030 (di cui 771.030 quale acconto Ex Macello e 360.000 quale acconto Stalline M. Luigia)

nel Conto Economico

- Sopravvenienze attive (non tassate) per complessivi euro 1.244.365 (di cui 912.923 per area ex macello ed euro 331.422 per Stalline M. Luigia)

Le sopravvenienze si sono formate in conseguenza del rilascio dei fondi di svalutazione dei suddetti compendi immobiliari accantonati negli anni precedenti.

OPERAZIONI DI RIMOZIONE DI MATERIALE CONTENENTE AMIANTO SU IMMOBILI DI PROPRIETA' DELLA SOCIETA'

Sono state avviate operazioni propedeutiche alla di rimozione di coperture presso gli immobili dell'ex mercato bestiame e dell'ex scalo merci. I lavori saranno realizzati nel corso del presente esercizio con il supporto degli uffici comunali per le attività tecnico amministrative connesse alla individuazione del soggetto idoneo alla esecuzione dei lavori.

EMERGENZA COVID

Con riferimento alla emergenza epidemiologica Covid-19 si fa presente che le misure emanate dal governo in materia di limitazione alla circolazione di persone e merci non ha generato ripercussioni sulla attività svolta dalla società e sulla propria capacità di continuare ad operare quale entità in funzionamento.

Sono state adottate idonee cautele in tema di sicurezza del lavoro facendo ricorso allo smart working per i dipendenti e collaboratori. La società si è adeguata al protocollo emanato dal Comune di Parma per tutto ciò che riguarda le modalità di accesso agli uffici, alla sanificazione, alle precauzioni igieniche, al distanziamento ed all'utilizzo di dispositivi di protezione individuale.

Per quanto riguarda la "continuità aziendale", in considerazione della specifica attività svolta da STT Holding, si precisa che tale continuità non è pregiudicata dalla emergenza Coronavirus.

SINTESI DELLA SITUAZIONE DELLE SOCIETA' CONTROLLATE

Area Stazione Spa

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.

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 il 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.

Authority Spa in liquidazione

Le attività realizzative in capo alla società controllata sono sostanzialmente concluse, mentre rimane la rilevante attività di gestione dei contenziosi in essere, due dei quali sono stati definiti transattivamente nei primi mesi dell'esercizio in corso.

La chiusura di tali contenziosi, soprattutto quello relativo alla Scuola Europea, particolarmente articolato e complesso, rappresenta un passaggio importante nel percorso liquidatorio della società, anche se rimangono ancora in piedi altre questioni di notevole entità.

Nel corso del 2021 la società, nel rispetto della Convenzione sottoscritta, ha supportato il Comune di Parma nella risoluzione dei problemi riscontrati alle coperture degli edifici palestra e auditorium della Scuola Europea, effettuando nel primo caso un intervento di manutenzione straordinaria urgente alle coperture e nel secondo fornendo una integrazione alla progettazione definitiva ed esecutiva dei lavori, per l'elaborazione dei documenti di gara.

Sono inoltre state effettuate alcune lavorazioni di natura manutentiva sulle aree della società, in particolare l'area edificabile di Viale Piacenza e i terreni adiacenti al Ponte Nord.

Nel corso del 2021 è stato stipulato un nuovo contratto di comodato modale con il Comune di Parma relativo alla Scuola Ex Saffi di Via Pascoli, al fine di consentire all'Ente di proseguire con l'utilizzo dell'immobile quale "scuola di rotazione", così come è rimasto in essere il contratto di comodato d'uso relativo al Campo sportivo Aldo Notari (cosiddetto "Quadrifoglio").

Negli ultimi mesi del 2020 e nel 2021 si sono inoltre tenuti due tentativi di vendita dei due lotti di terreno edificabile, ricompreso nel sub ambito 04S5, Comparto Nord Parco Ducale, Viale Piacenza – Area campo sportivo F.lli Cervi ed identificato nel NCT del Comune di Parma al Foglio 2 mappali 965- 966, con procedura di asta pubblica, entrambi andati deserti.

Per quanto riguarda il Ponte Nord, le opere fredde oggetto della concessione sono state concluse e interamente collaudate nel corso del 2014. Mentre è pendente presso la Corte di Appello di Bologna l'impugnazione del Lodo Arbitrale di cui si dirà meglio nella sezione relativa ai contenziosi, restano comunque sospesi i lavori di edificazione del sub ambito di trasformazione 22S19 per la realizzazione di un edificio direzionale pubblico e residenze temporanee di proprietà del concessionario Ponte Nord S.p.a.

Per quanto riguarda l'aggiornamento dei contenziosi in essere della società controllata Authority Spa in liquidazione si riporta quanto segue:

Scuola Europea

A causa del comportamento inadempiente del precedente appaltatore e del conseguente fermo cantiere (protrattosi per oltre due anni) per fatto pacificamente non imputabile ad Authority, quest'ultima è addivenuta alla decisione di recedere dal contratto ex art. 134 d.lgs. 163/2006, allo scopo, da un lato, di preservare la possibilità di pagare i lavori effettuati dall'ATI prima della illegittima sospensione mediante il trasferimento della proprietà dell'immobile ex Pascoli, come previsto dalle pattuizioni contrattuali (stante l'efficacia non retroattiva del recesso) e, dall'altro, di riversare comunque sull'appaltatore uscente le responsabilità contrattuali legate sia alla illegittima sospensione dei lavori sia ai difetti costruttivi ed ai danni "medio-tempore" verificatisi. Poco dopo il recesso dal contratto di appalto, l'ATI ha presentato opposizione all'omologa del piano di ristrutturazione ex art. 182 bis di Authority, che è stata rigettata dal Tribunale di Parma in quanto ritenuta infondata.

ATI ha quindi notificato alla società due distinti atti di citazione: il primo riguardante la richiesta di risoluzione del contratto di appalto a suo tempo stipulato per eccessiva onerosità della prestazione dell'appaltatore e del collegato contratto preliminare di compravendita, volto alla inibizione della cessione immobiliare suddetta e finalizzato alla richiesta di maggiori oneri a vado titolo imputati alla stazione appaltante, oggetto di riserve iscritte in contabilità nonché allo scopo di ottenere il pagamento in numerario dell'eseguito senza l'applicazione delle penali (causa "principale"). La seconda causa funzionale, nell'ottica dell'ATI, a dichiarare invalida la richiesta di escussione della cauzione definitiva avanzata dalla stazione appaltante (causa "secondaria").

Si rileva che, con riferimento al primo atto di citazione, una parte delle pretese avanzate dall'ATI risultava smentita dalla motivazione del Decreto del Tribunale di Parma, che, respingendo l'opposizione promossa dalla medesima ATI, ha omologato l'accordo di ristrutturazione ex art. 182 bis L.F. E' stato approvato, in pendenza di giudizio, il certificato di collaudo dal quale risulta un saldo a credito a favore della stazione appaltante (stante il valore della cessione dell'immobile ad ATI per circa 7 milioni di Euro) per un importo di circa Euro 5 milioni. Nel mese di novembre 2018 è stata pronunciata dal Tribunale delle Imprese di Bologna la sentenza di primo grado nella causa "principale"; la sentenza, da un lato, ha confermato e accertato la piena legittimità del recesso esercitato da STU, condannando l'ATI al pagamento della penale da ritardo ed al risarcimento dei danni subiti da STU (circa € 670.000,00) e, dall'altro, pur rigettando le domande dell'ATI (tra cui circa € 10 milioni di riserve), ha respinto la domanda (riconvenzionale) svolta da STU di esecuzione in forma specifica del contratto preliminare ex 31t. 2932 c.c. Il Tribunale ha pertanto disposto il riconoscimento a favore dell'ATI di una somma pari ad euro 2.980.317,31 oltre interessi, quale risultato della compensazione tra il credito di ATI, per complessivi Euro 6.022.016,12 (per lavori eseguiti, materiali consegnati e per somme residue dovute in virtù della transazione del 2013) e il credito di Authority per Euro 3.041.698,81 per penali, danni, vizi costruttivi e furti. Per effetto della sentenza la proprietà dell'immobile ex Pascoli rimane in capo ad Authority.

La suddetta sentenza è stata appellata da Authority nel maggio del 2019 per varie ragioni, ma, in particolare, per avere il Tribunale erroneamente dichiarato la perdita di efficacia del contratto preliminare a seguito del recesso e, quindi, attualmente il contenzioso pende in secondo grado avanti alla Corte d'Appello di Bologna,

Sezione Specializzata in materia di Impresa. In data 25.10.2019, l'ATI si è costituita nel giudizio d'appello, chiedendo la reiezione dell'appello proposto da STU e spiegando contestualmente appello incidentale volto ad ottenere la riforma della sentenza relativamente alle domande ed alle riserve che - come detto - sono state respinte dalla sentenza di primo grado.

Per quanto riguarda la causa "secondaria", in data 13 maggio 2021 è stata pronunciata la sentenza di primo grado che ha stabilito da un lato che Authority non ha diritto di escutere la polizza fideiussoria, ma dall'altro che ha diritto di stipulare per conto dell'ATI la polizza indennitaria decennale e la polizza della responsabilità civile di cui agli artt. 129 comma 2 d.l.vo 163/06, 104 commi 1 e 2 d.p.r. 554/99 con costi a carico della medesima ATI; le spese sono state compensate.

Tale sentenza è stata appellata da Authority nel novembre 2021, con conseguente costituzione in giudizio dell'ATI che ha spiegato anche appello incidentale.

Pendenti le due cause di appello, nel mese di novembre 2021, Co.ge. ha formalizzato ad Authority una proposta di transazione funzionale a definire bonariamente entrambe le vertenze in oggetto, prevedendo in particolare il riconoscimento da parte di Authority a favore di Co.ge. a totale tacitazione di ogni reciproca pretesa, della somma di € 2.700.000,00 oltre agli oneri fiscali, da pagarsi quanto ad € 2.200.000,00 alla sottoscrizione dell'accordo transattivo e quanto alla restante somma di € 500.000,00 entro i successivi 12 mesi, precisando che l'importo relativo a lavori eseguiti (soggetto ad Iva) veniva determinato in € 2.201.730,91, mentre le somme a titolo risarcitorio determinate in € 498.269,09. La società, per un più attento esame della suddetta proposta di transazione, ha acquisito idoneo parere valutativo, ai sensi dell'art. 239 del d.lgs. 163/2006, depositato agli atti, da parte del proprio legale, dal quale si rilevano, in primo luogo, gli elementi riguardanti la possibilità giuridica di transigere le vertenze e, in secondo luogo, significativi profili di opportunità e convenienza anche economica connesse alle esigenze del Comune di Parma, anche in considerazione del corrente stato di utilizzo dell'immobile "ex Pascoli".

La possibilità di definire transattivamente la vicenda è stata quindi presentata al Socio Stt Holding, che esercita attività di direzione e coordinamento, e al Socio di ultima istanza Comune di Parma.

Effettuate le opportune valutazioni, il Consiglio Comunale con deliberazione del 21 febbraio 2022 (2022 – PD – 390), ha deliberato, senza voti contrari:

1. di esprimere valutazione favorevole alla proposta di transazione bonaria di cui all'art. 1965 del codice civile, formulata da CO.GE. Costruzioni Generali S.p.A. in liquidazione a Authority STU S.p.A.;
2. di conferire conseguente mandato all'amministratore unico di STT Holding, di partecipare ed esprimersi favorevolmente nell'Assemblea di Authority convocata per l'esame e approvazione dello schema di accordo transattivo;
3. di autorizzare altresì la capogruppo STT Holding a mettere a disposizione le risorse finanziarie necessarie al perfezionamento delle obbligazioni pecuniarie di Authority scaturenti dall'accordo, individuate nell'importo di euro 2,7 milioni, oltre oneri fiscali;
4. di fornire specifico indirizzo al Dirigente responsabile del Settore Patrimonio del Comune di Parma, per la successiva risoluzione del contratto di compravendita dell'immobile "Ex Scuola Pascoli" di Via Saffi, di cui all'atto del Notaio Carlo Maria Canali del 20 gennaio 2011, rep. 33804, raccolta 15700, previo perfezionamento dell'accordo transattivo e conseguente perdita di efficacia dell'accordo preliminare di compravendita fra Authority e ATI CO.GE./Unieco, stante le motivazioni di pubblico interesse ampiamente evidenziate in premessa.

Si è quindi successivamente tenuta riunione dell'assemblea ordinaria dei soci della società in data 22 febbraio, nella quale il socio unico ha deliberato, conformemente all'indirizzo del Comune:

1. Di approvare lo schema di accordo transattivo con Coge.

2. Di mettere a disposizione le risorse finanziarie necessarie al perfezionamento delle obbligazioni pecuniarie di Authority scaturenti dall'accordo, individuate nell'importo di euro 2,7 milioni, oltre oneri fiscali (Iva, imposta di registro e accessori).

3. Di approvare, per quanto necessario, la successiva risoluzione del contratto di compravendita dell'immobile "Ex Scuola Pascoli" di Via Saffi, di cui all'atto del Notaio Carlo Maria Canali del 20 gennaio 2011, rep. 33804, raccolta 15700, previo perfezionamento dell'accordo transattivo e conseguente perdita di efficacia dell'accordo preliminare di compravendita fra Authority e ATI CO.GE. / Unieco, stante le motivazioni di pubblico interesse ampiamente evidenziate nella delibera del Consiglio Comunale più volte citata.

A seguito del completamento del processo autorizzativo, è stato quindi possibile sottoscrivere la transazione in data 22 febbraio 2022, ponendo così fine a due contenziosi particolarmente rilevanti e complessi, che hanno impegnato duramente la società nel corso degli scorsi esercizi. I legali della società hanno quindi proceduto con gli atti necessari all'estinzione dei due contenziosi pendenti, senza ulteriori oneri o spese, e la società ha proceduto con il pagamento della prima rata dell'importo concordato.

Con Atto del Notaio Carlo Maria Canali del 8 marzo 2022 (Rep 75362/33261), le parti hanno altresì risolto consensualmente il preliminare di vendita trascritto relativo all'immobile Ex Pascoli, disponendo inoltre la cancellazione della domanda giudiziale di esecuzione in forma specifica del medesimo. L'immobile Ex Pascoli risulta quindi ora libero dai vincoli derivanti dal contenzioso, ed è possibile procedere con i successivi passaggi per il trasferimento del medesimo nel patrimonio del Comune di Parma, come indicato nella citata delibera del Consiglio Comunale.

Dal punto di vista contabile, nel bilancio in commento è stato rilasciato completamente il fondo rischi esistente relativo al contenzioso, per un importo di Euro 980.015, trattandosi di un adeguamento di una stima, in conformità a quanto previsto dal paragrafo 59 a) del principio OIC 29. Le poste esistenti in bilancio di natura debitoria sono invece state mantenute invariate; rimangono così contabilizzati tra le fatture ricevute e tra le fatture da ricevere complessivi Euro 3.968.383,79, quindi per un importo superiore rispetto al dovuto e agli oneri accessori; nel bilancio dell'esercizio 2022, nel quale è avvenuta la definizione della vicenda, verrà conseguente rilevata una sopravvenienza attiva per circa un milione di Euro.

Arbitrato Ponte Nord

Con atto notificato in data 23 giugno 2016, Ponte Nord S.p.A. ha iniziato un procedimento arbitrale nei confronti di Authority STU e del Comune di Parma, in riferimento alle vicende della Convenzione sottoscritta il 20 febbraio 2009 e avente ad oggetto la realizzazione di un'opera pubblica denominata "Ponte Nord", oltre ad alcuni lavori (c.d. Opere Calde) da realizzare in regime di concessione. Ponte Nord ha chiesto, in estrema sintesi: (a) lo svincolo delle garanzie prestate ad Authority; (b) la revisione del piano economico e finanziario con determinazione delle misure di riequilibrio; (c) la condanna delle convenute ad acconsentire al riequilibrio medesimo; (d) il risarcimento dei danni.

In corso di causa, Ponte Nord ha inoltre formulato "recesso condizionato" dalla Convenzione (da considerarsi operante solo in caso di mancato riequilibrio entro il dicembre 2020), con conseguente condanna delle convenute al pagamento dell'indennizzo calcolato ai sensi dell'art.28 della Convenzione.

Il Comune di Parma non si è costituito in giudizio, deducendo di non essere parte della Convenzione.

Authority, invece, ha formulato numerose eccezioni preliminari in merito alla legittimità e procedibilità della domanda di arbitrato e ha contestato integralmente nel merito le richieste avversarie.

Esaurita la fase istruttoria, e fallite le trattative per il componimento bonario della lite, il Collegio Arbitrale ha pronunciato il Lodo in data 2 marzo 2020, con "dissenting opinion" del Presidente.

Il Collegio: (a) ha dichiarato il difetto di legittimazione passiva del Comune di Parma; (b) ha respinto tutte le eccezioni preliminari sollevate da Authority; (c) ha stabilito l'effettiva sussistenza di uno squilibrio del piano

economico finanziario; (d) ha, dunque, dichiarato il diritto di Ponte Nord ad ottenere il riequilibrio del PEF; (e) ha escluso di poter emettere un Lodo ex art.2932 c.c., ma ha comunque quantificato l'entità del valore di riequilibrio del PEF nei seguenti termini alternativi: € 1.445.070, ove la concessione sia prorogata per ulteriori 8 anni; € 2.605,906, ove tale proroga non intervenga; (f) ha ritenuto sussistente il diritto di Ponte Nord ad esercitare il recesso, laddove non intervenga il riequilibrio del PEF, quantificando il € 4.255.323,00 il relativo indennizzo.

La decisione presta il fianco a numerose censure, la maggior parte delle quali ben sintetizzate nella opinione difforme del Presidente. Authority, dunque, con atto di citazione notificato il 16 giugno 2020, ha impugnato la pronuncia – della quale si è anche chiesta la sospensione in via cautelare - dinanzi la Corte di Appello di Bologna. La controversia è iscritta al RG 873/2020 e Ponte Nord si è ritualmente costituita. La prima udienza si è tenuta in data 1 dicembre 2020, e successivamente con ordinanza del 4 maggio 2021 la Corte di Appello ha sospeso l'esecuzione del lodo, in considerazione delle complesse questioni sollevate con il gravame e alla luce dell'opinione dissenziente del Presidente, tuttavia con contestuale prestazione di cauzione per un importo pari a Euro 5,2 milioni. Con il medesimo provvedimento è stata fissata l'udienza per precisazione conclusioni per il 19 aprile 2022.

La società, di concerto con il socio STT Holding e con il Comune di Parma, ha ritenuto di non presentare la cauzione necessaria per ottenere la sospensione dell'esecutività del lodo, anche in considerazione del fatto che il Lodo non comporta un esborso immediato a favore della Ponte Nord, la quale potrebbe tuttavia attivarsi per esercitare il diritto al riequilibrio del PEF riconosciuto a suo favore, chiedendo la corresponsione, a fronte della realizzazione delle Opere Calde, degli importi indicati sopra. A titolo cautelativo e prudenziale, in considerazione della particolare complessità della vicenda, nel bilancio in commento è stato effettuato un ulteriore accantonamento al fondo rischi contenzioso per euro un milione.

Contenziosi con la F.lli Manghi

Con atto di citazione notificato in data 13 marzo 2019, la F.lli Manghi S.r.l. in liquidazione e concordato preventivo ha convenuto Authority STU dinanzi al Tribunale Civile di Bologna, onde sentirla condannare al pagamento di € 7.600.475,53, oltre interessi e spese di giudizio, quale pagamento di n.24 riserve relative al contratto di appalto del 15 febbraio 2011, n. rep. 34150, avente ad oggetto la realizzazione delle opere di urbanizzazione del comparto EFSA. Si è costituita in giudizio Authority STU, chiedendo l'integrale rigetto della domanda.

Con ordinanza del 7 luglio 2020 il Tribunale ha ammesso la CTU richiesta da parte attrice, tenendo conto delle indicazioni offerte dalla convenuta. La società ha provveduto a nominare un Consulente Tecnico di Parte e la Consulenza tecnica è ancora in corso, a seguito di diverse richieste di proroga presentate dal CTU, con termine al 9 giugno 2022 per il deposito del testo definitivo e fissazione dell'udienza per l'esame della CTU al 23 giugno 2022.

In considerazione dei pareri rilasciati dai legali, che hanno considerato il rischio di soccombenza come possibile, e alla luce di quanto previsto dal principio contabile OIC 31, non si sono effettuati accantonamenti in bilancio ma si riportano in nota integrativa le informazioni rilevanti.

La società ha in corso, da anni, un altro contenzioso nei confronti della F.lli Manghi: la F.lli Manghi infatti nel 2015 aveva notificato un decreto ingiuntivo per circa 700.000 euro, provvisoriamente esecutivo, successivamente alla pubblicazione dell'accordo di ristrutturazione del debito ex art. 182 bis nel Registro Imprese, quindi in spregio alle previsioni del medesimo articolo, a cui aveva fatto seguito un pignoramento (poi riconosciuto illegittimo) sui beni immobiliari della società. Nel marzo del 2018 il tribunale di Parma ha revocato il decreto ingiuntivo dichiarando la propria incompetenza con condanna alla rifusione delle spese di lite in favore di Authority. La causa è stata riassunta dalla Manghi presso il Tribunale delle Imprese di

Bologna, ove Authority per mezzo dei suoi legali ha fatto valere le ragioni che l'hanno indotta a non effettuare i pagamenti richiesti dalla controparte. L'udienza di precisazione delle conclusioni si è tenuta il 19 settembre 2019. Con ordinanza del 25 maggio 2020 il Tribunale di Bologna ha sollevato d'ufficio regolamento di competenza in Cassazione, sospendendo la causa pendente. Il ricorso è stato respinto e la competenza del Tribunale di Bologna è stata confermata. Nel frattempo, a detto giudizio è stato riunito un altro contenzioso che vede la Società opporre la richiesta di pagamento avanzata dalla Banca cessionaria del credito (nella specie: FINO 2 Securitisation Srl). Detto contenzioso, originato davanti al Tribunale di Parma, è confluito nel contenzioso già pendente tra la società e il concordato F.lli Manghi in quanto ha ad oggetto le medesime fatture e, come si è detto, vede la Società destinataria della richiesta di pagamento sia da parte di F.lli Manghi (cedente) che da parte della Banca (cessionario). Il Giudice di Bologna, tuttavia, con provvedimento del 13 gennaio 2022 ha ritenuto che il secondo procedimento (STU vs. FINO2) non andasse riassunto immediatamente nell'ambito del procedimento pendente avanti a lui (STU vs. Manghi) bensì andasse creato un fascicolo a parte avanti a un nuovo Giudice, dando poi la possibilità a tale Giudice di pronunciarsi sulla riunione dei procedimenti. La causa pendente tra STU e Manghi è quindi stata rinviata al 19 luglio 2022, mentre il "nuovo" contenzioso con FINO2, al quale è stato attribuito un nuovo RG, è tuttora in attesa di designazione del Giudice e di fissazione del calendario (pur avendo le due richieste ad oggetto lo stesso credito).

Efsa

In data 12.09.2019 E.F.S.A. ha convenuto in giudizio la società, unitamente ad altre dieci parti, nell'ambito del procedimento di accertamento tecnico preventivo/consulenza preventiva ai fini della composizione della lite per presunti difetti di costruzione all'immobile sede dell'E.F.S.A., compravenduto nel 2011. STU si è costituita svolgendo eccezioni preliminari di rito ed eccezioni di merito. Il contenzioso si è concluso con ordinanza del 26 /11/2019 a mezzo della quale il Giudice – accogliendo l'eccezione di incompetenza svolta da STU e da altre parti resistenti – si è dichiarato incompetente a conoscere l'istanza cautelare promossa da E.F.S.A. Il procedimento è stato ulteriormente riassunto avanti il Tribunale di Bologna, sezione specializzata in materia di impresa, che – ancora per questioni di rito – ha dichiarato la propria incompetenza a decidere il contenzioso.

Ulteriormente riassunto avanti il Tribunale di Genova, il ricorso per accertamento tecnico preventivo è stato accolto e così disposta la consulenza tecnica richiesta con formulazione del relativo quesito; la società ha provveduto a nominare il proprio CTP. Il consulente tecnico d'ufficio, esauriti gli incumbenti peritali, ha tentato la conciliazione al fine di evitare l'insorgere del successivo contenzioso di merito. Nonostante la complessità della questione e i numerosi interlocutori coinvolti (taluni dei quali soggetti a procedura) nel mese di marzo 2022 è stato definito un accordo transattivo che ha permesso di chiudere la vertenza con un onere complessivo per Authority pari ad Euro 23.753,92, che sono stati accantonati a fondo rischi nel presente bilancio. L'importo complessivamente riconosciuto a favore di EFSA da tutte le parti in causa ammonta a circa 152 mila 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; per effetto del D. Lgs 139/2015 sono stati modificati anche i principi contabili nazionali OIC.

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 quote di ammortamento, imputate a conto economico, sono state calcolate attesi l'utilizzo, la destinazione e la durata economico-tecnica dei cespiti, sulla base del criterio della residua possibilità di utilizzazione, criterio che abbiamo ritenuto ben rappresentato dalle seguenti aliquote, non modificate rispetto all'esercizio precedente e ridotte alla metà nell'esercizio di entrata in funzione del bene:

- impianti generici: 20%
- impianti specifici: 25%
- attrezzature: 15%
- mobili e macchine d'ufficio: 12%
- macchine elettroniche : 20%
- arredamento: 15%

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.

Partecipazioni

Le partecipazioni in società controllate sono state valutate secondo il metodo del costo, comprensivo degli oneri accessori; il valore di iscrizione in bilancio è determinato sulla base del prezzo di acquisto o di sottoscrizione o del valore attribuito ai beni conferiti.

Il costo come sopra determinato viene ridotto in caso si accertino perdite durevoli di valore; qualora vengano meno i motivi della rettifica effettuata, il valore della partecipazione è ripristinato nel limite del costo di acquisizione.

Nel caso in cui dai bilanci delle società controllate emerga una situazione di patrimonio netto negativo, la Società, oltre a svalutare integralmente il valore della partecipazione, accantona in un apposito fondo il proprio impegno relativo al ripianamento integrale delle perdite; nel caso in cui non sussista un impegno legale della società a ripianare tali perdite, tale fondo non viene accantonato come nel caso di Area Stazione Spa per cui la controllante non ha coperto il deficit patrimoniale realizzato a partire dall'esercizio 2015.

Titoli

I titoli immobilizzati, destinati a rimanere nel portafoglio della Società fino alla loro naturale scadenza, sono iscritti al costo di acquisto e viene ridotto solo per eventuali perdite permanenti di valore. Nel valore di iscrizione si è tenuto conto degli oneri accessori di diretta imputazione.

Per i titoli, precedentemente svalutati, essendo venute meno le ragioni che avevano reso necessario la riduzione di valore, si è proceduto a una rivalutazione del titolo in base ai medesimi criteri utilizzati in precedenza per la svalutazione. Tale processo di ripristino di valore non può superare il costo originario ed è stato attuato solamente in funzione del riassorbimento di svalutazioni effettuate in precedenza.

I titoli che sono stati venduti nell'esercizio successivo sono stati classificati nell'attivo circolante.

Crediti iscritti nelle immobilizzazioni finanziarie

I crediti iscritti tra le immobilizzazioni finanziarie sono stati iscritti sulla base del loro presumibile valore di realizzo.

Rimanenze

Le rimanenze si riferiscono:

- ' quanto a euro 16.056.253 al compendio immobiliare costituito dall'insieme di aree e relativi fabbricati ex società Alfa Srl in liquidazione situati nella zona nord-Ovest della città di Parma, qualificati come "Comparto a"- Comparto Nord Ovest, ex Mercato Bestiame e "comparto B" - Area Residua CAL; tali rimanenze sono state svalutate nel corso dell'esercizio 2020 per complessivi euro 7.854.652.
- ' quanto a euro 221.000 all'unità immobiliare facente parte del complesso Botteghino ex società Casadesso srl in liquidazione, completamente svalutata.

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.

Crediti

I crediti sono stati iscritti secondo il presumibile valore di realizzo, mediante lo stanziamento di un apposito fondo di svalutazione, al quale viene accantonato annualmente un importo corrispondente al rischio di inesigibilità dei crediti rappresentati in bilancio, in relazione alle condizioni economiche generali e del settore di appartenenza, nonché alla provenienza del debitore.

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, appositamente convertiti in valuta nazionale quando trattasi di conti in valuta estera.

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.

TFR

Il fondo trattamento di fine rapporto corrisponde all'effettivo impegno della Società nei confronti di ciascun dipendente, determinato in conformità alla legislazione vigente ed in particolare a quanto disposto dall'art. 2120 c.c. e dai contratti collettivi di lavoro ed integrativi aziendali.

Tale passività è soggetta a rivalutazione a mezzo di indici.

Debiti

I debiti sono espressi al loro valore nominale e includono, ove applicabili, gli interessi maturati ed esigibili alla data di chiusura dell'esercizio.

Dividendi

I dividendi sono contabilizzati secondo il principio di competenza economica, al sorgere del relativo diritto alla riscossione, ai sensi dell'OIC 21.

Nota integrativa abbreviata, attivo

Immobilizzazioni

Movimenti delle immobilizzazioni

Nel prospetto seguente sono evidenziati i saldi e le variazioni delle Immobilizzazioni.

	Immobilizzazioni materiali	Immobilizzazioni finanziarie	Totale immobilizzazioni
Valore di inizio esercizio			
Costo	135.260	32.972.359	33.107.619
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	123.154		123.154
Valore di bilancio	12.106	32.972.359	32.984.465
Variazioni nell'esercizio			
Incrementi per acquisizioni	1.217	-	1.217
Riclassifiche (del valore di bilancio)	83	-	-
Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)	(83)	-	(83)
Ammortamento dell'esercizio	4.864		4.864
Totale variazioni	(3.564)	-	(3.564)
Valore di fine esercizio			
Costo	136.560	32.972.359	33.108.919
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	127.935		127.935
Valore di bilancio	8.542	32.972.359	32.980.901

Immobilizzazioni materiali

Movimenti delle immobilizzazioni materiali

Il prospetto che segue mette in evidenza le componenti che hanno concorso alla determinazione del valore netto contabile di Bilancio (art. 2427, punto 2 del Codice Civile).

	Impianti e macchinario	Attrezzature industriali e commerciali	Altre immobilizzazioni materiali	Totale Immobilizzazioni materiali
Valore di inizio esercizio				
Costo	25.616	2.112	107.532	135.260
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	25.616	2.112	95.426	123.154
Valore di bilancio	-	-	12.106	12.106
Variazioni nell'esercizio				
Incrementi per acquisizioni	-	-	1.217	1.217
Riclassifiche (del valore di bilancio)	-	-	83	83
Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)	-	-	-	(83)
Ammortamento dell'esercizio	-	-	4.864	4.864
Totale variazioni	-	-	(3.564)	(3.564)
Valore di fine esercizio				

	Impianti e macchinario	Attrezzature industriali e commerciali	Altre immobilizzazioni materiali	Totale Immobilizzazioni materiali
Costo	25.616	2.112	108.832	136.560
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	25.616	2.112	100.207	127.935
Valore di bilancio	-	-	8.542	8.542

Immobilizzazioni finanziarie

Movimenti di partecipazioni, altri titoli e strumenti finanziari derivati attivi immobilizzati

Le partecipazioni nelle società del gruppo iscritte nelle immobilizzazioni rappresentano un investimento duraturo e strategico da parte della Società. Il loro valore al 31/12/2021 ammonta complessivamente a Euro 0 (Euro 0 alla fine dell'esercizio precedente) in quanto le partecipazioni in essere al 31 dicembre 2021 Authority Spa in liquidazione e Area stazione Spa sono state completamente svalutate negli esercizi precedenti.

Gli altri titoli nella presente voce rappresentano un investimento duraturo da parte della Società; risultano iscritti al costo di acquisto, comprensivo degli oneri accessori di diretta imputazione ai sensi dell'OIC 20.

	Altri titoli
Valore di inizio esercizio	
Costo	32.972.189
Valore di bilancio	32.972.189
Valore di fine esercizio	
Costo	32.972.189
Valore di bilancio	32.972.189

Altri titoli

I "Titoli" posseduti al 31 dicembre 2021 non hanno subito variazioni rispetto all'esercizio precedente e consistono in:

- 15.341.000 azioni Iren contabilizzate al valore netto di euro 1,1715 € per azione per un controvalore complessivo di euro 17.972.189;
- 300 quote del Fondo "Polaris Parma Social House" sottoscritte dalla Società nel 2010 per un valore di euro 50.000 per quota per un valore complessivo iscritto a bilancio di 15.000.000 €. Si evidenzia che il NAV (Net Asset Value) di ciascuna quota è pari a euro 50.000 euro come riportato dal rendiconto annuale 2018 redatto dalla Polaris SGR, quale società di gestione del Fondo PSH."

	31 dicembre 2020	incremento	decremento	31 dicembre 2021
Azioni IREN	17.972.189			17.972.189
Quote Fondo Parma Social House	15.000.000			15.000.000
	32.972.189			32.972.189

Variazioni e scadenza dei crediti immobilizzati

Il seguente prospetto evidenzia la formazione e la composizione dei crediti immobilizzati (art. 2427, punto 2 del Codice Civile), nonché gli importi con scadenza superiore a 5 anni (art. 2427, punto 6 del Codice Civile).

	Valore di inizio esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio
Crediti immobilizzati verso altri	170	170	170
Totale crediti immobilizzati	170	170	170

Si precisa che la voce è composta esclusivamente da depositi cauzionali nei confronti di operatori italiani. La voce non si è movimentata nel corso dell'esercizio 2021.

Dettagli sulle partecipazioni immobilizzate in imprese controllate

Le partecipazioni in imprese controllate sono valutate al costo di acquisto o di sottoscrizione.

Secondo tale metodo, il costo di acquisto o di sottoscrizione viene ridotto unicamente per perdite durevoli di valore realizzate dalle società controllate. Si segnala che tutte le perdite realizzate dalle controllate sono state considerate di natura durevole e pertanto le partecipazioni sono state conseguentemente svalutate.

Ai sensi dell'art. 2427, punto 5 del Codice Civile, di seguito vengono riportate le informazioni relative alle partecipazioni in imprese controllate al 31 dicembre 2021 iscritte nelle immobilizzazioni finanziarie:

Denominazione	Città, se in Italia, o Stato estero	Capitale in euro	Utile (Perdita) ultimo esercizio in euro	Patrimonio netto in euro	Quota posseduta in %
Authority Spa In liquidazione	Parma	3.132.880	(253.595)	(6.710.628)	100,00%
Area Stazione Spa	Parma	120.000	68.712	525.761	100,00%

Per la società Authority Spa in liquidazione che presenta un patrimonio netto negativo, è stato contabilizzato nel passivo patrimoniale un fondo a copertura integrale delle relative perdite per un importo complessivo al 31 dicembre 2021 di euro 6.710.627.

Per quanto riguarda la partecipazione nella società controllata Area Stazione Spa, in assenza di un obbligo legale alla copertura di tale deficit, in ossequio a quanto previsto dal documento OIC 21, l'Amministratore della società ha deciso di non coprire le perdite che sono scaturite dall'esercizio 2015 in avanti.

Per quanto riguarda la situazione della società controllata Area Stazione Spa si veda quanto riportato nella prima parte della presente Nota Integrativa.

Per quanto riguarda la movimentazione del fondo per copertura perdite delle società controllate si veda la tabella sotto riportata:

DENOMINAZIONE SOCIALE	SALDO AL 31.12.2020	accantonamenti	decrementi	SALDO AL 31.12.2021
Authority - Società di Trasformazione Urbana Spa in liquidazione	6.457.032	253.595		6.710.627
TOTALE FONDO COPERTURA PERDITE	6.457.032	253.595		6.710.627

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
Materie prime, sussidiarie e di consumo	10.727.356	(2.525.755)	8.201.601
Totale rimanenze	10.727.356	(2.525.755)	8.201.601

Nel corso dell'esercizio 2021 sono stati retrocessi al Comune i terreni e fabbricati dell'area "macello di Parma" e delle "stalline di Maria Luigia" così come evidenziato nella tabella che segue:

	31 12 2020	retrocessione al Comune di Parma	31 12 2021
CAL Terreno zona Golese ex mercato e immobili ex canile	1.905.000		1.905.000
CAL - comparto Nord ovest EX MERCATO BESTIAME	6.296.600		6.296.600
Ex macello	1.657.177	-1.657.177	
Ex stalle maria Luigia	868.578	-868.578	
	10.727.355		8.201.600

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	1.894	129	2.023	2.023	-
Crediti verso imprese controllate iscritti nell'attivo circolante	18.694.166	20.000	18.714.166	154.631	18.559.535
Crediti verso imprese controllanti iscritti nell'attivo circolante	-	1.131.030	1.131.030	1.131.030	-
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	34.585	1.715	36.300	36.300	-
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	25.690	(25.641)	49	49	-
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	18.756.336	1.127.233	19.883.569	1.324.033	18.559.535

I Crediti verso imprese controllate, al 31 dicembre 2021, sono i seguenti:

- nei confronti di Area Stazione Spa: il credito relativo al finanziamento infruttifero per euro 2.443.180 e il credito commerciale di euro 79.931,
- nei confronti di Authority Spa in liquidazione il credito relativo al finanziamento erogato a per euro 16.161.055 oltre al credito commerciale di euro 30.000.

Per una maggiore descrizione dei "crediti verso imprese controllate" si veda quanto riportato nella presente Nota integrativa in merito ai rapporti con parti correlate.

I "crediti verso imprese controllanti" pari a euro 1.131.030 riguardano gli acconti pagati al Comune di Parma in relazione alle aree "ex macello" e "ex stalline di Maria Luigia".

Infatti, così come evidenziato nella prima parte della presente Nota Integrativa, il Comune di Parma ha incassato, a valere sul complessivo importo relativo agli atti di vendita di euro 3.770.100, l'importo di euro 1.131.030 e risulta creditore di STT per euro 2.639.070 a titolo di saldo dei corrispettivi di vendita.

La voce "crediti tributari" si riferisce quanto a euro 25.125 al credito IVA e quanto a euro 11.710 agli acconti IRAP.

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	4.736.943	943.648	5.680.591
Denaro e altri valori in cassa	176	-	176
Totale disponibilità liquide	4.737.119	943.648	5.680.767

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 44.726.023 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	5.716.070	-	-		5.716.070
Riserva legale	1.143.215	-	-		1.143.215
Altre riserve					
Riserva straordinaria	27.980.300	-	(7.665.281)		20.315.019
Versamenti in conto capitale	15.000.000	-	-		15.000.000
Riserva avanzo di fusione	600.958	-	-		600.958
Varie altre riserve	7	-	-		7
Totale altre riserve	43.581.265	-	(7.665.281)		35.915.984
Utile (perdita) dell'esercizio	(7.665.281)	(7.665.281)	-	1.950.755	1.950.755
Totale patrimonio netto	42.775.269	(7.665.281)	(7.665.281)	1.950.755	44.726.024

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	Origine / natura	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile
Capitale	5.716.070	C		-
Riserva legale	1.143.215	U	B	1.143.215
Altre riserve				
Riserva straordinaria	20.315.019	U	A, B,C	20.315.019
Versamenti in conto capitale	15.000.000	C	A,B	15.000.000
Riserva avanzo di fusione	600.958	C	A,B,C	600.958
Varie altre riserve	7			7
Totale altre riserve	35.915.984			35.915.984
Totale	42.775.269			37.059.199
Quota non distribuibile				16.143.215
Residua quota distribuibile				20.915.984

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

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).

Il presente prospetto fornisce il dettaglio della voce relativa agli altri fondi per rischi ed oneri, nonché la variazione intervenuta rispetto all'esercizio precedente (art. 2427, punto 7 del Codice Civile).

Descrizione	Esercizio precedente	Variazione	Esercizio corrente
Altri fondi per rischi e oneri:			
Per passività potenziali	502.696		502.696
Per copertura perdite società controllate	6.457.032	253.595	6.710.627
Arrotondamenti			
Totali	6.959.728	253.595	7.213.323

Il "fondo per passività potenziali" non subisce variazioni rispetto all'esercizio precedente e riguarda contenziosi

in corso con fornitori così come dettagliato nella tabella che segue:

Descrizione	Fondo Rischi al 31.12.2020	Variazione +/- al 31 12 2021	Fondo Rischi al 31.12.2021
CONTRIBUTO COMUNE (MACELLO)	200.000		200.000
Causa con Ministero per Progettazione "Nuova Questura"	286.923		286.923
RIMBORSI AMMINISTRATORI	15.772		15.772
Totale	502.695		502.695

Il "fondo per copertura perdite delle società controllate" si riferisce alla perdite di Authority Spa in liquidazione e ammonta a euro 6.710.627; per informazioni e dettagli a tale riguardo si rimanda alla sezione partecipazioni della presente Nota integrativa.

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Il fondo accantonato rappresenta l'effettivo debito della società al 31/12/2021 verso i dipendenti in forza a tale data, al netto degli anticipi corrisposti.

La formazione e le utilizzazioni sono dettagliate nello schema che segue (art. 2427, punto 4 del Codice Civile).

	Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato
Valore di inizio esercizio	46.764
Variazioni nell'esercizio	
Accantonamento nell'esercizio	6.463
Utilizzo nell'esercizio	9.557
Totale variazioni	(3.094)
Valore di fine esercizio	43.670

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 soci per finanziamenti	17.259.899	(2.628.871)	14.631.028	-	14.631.028
Debiti verso fornitori	118.488	(15.707)	102.781	102.781	-
Debiti tributari	19.072	(14.577)	4.495	4.495	-
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	5.970	(2.683)	3.287	3.287	-
Altri debiti	22.111	(7.044)	15.067	15.067	-
Totale debiti	17.425.540	(2.668.883)	14.756.657	125.630	14.631.028

I "Debiti verso soci per finanziamenti" riguardano i debiti verso il Comune di Parma; per maggiori dettagli si rinvia all'ultima parte della presente nota Integrativa.

I "Debiti verso fornitori" sono iscritti al netto degli sconti commerciali.

Per i "debiti verso imprese controllate" si rinvia all'ultima parte della presente nota integrativa.

Nota integrativa abbreviata, conto economico

Valore della produzione

Si fornisce l'indicazione della composizione del valore della produzione, nonché le variazioni intervenute nelle singole voci, rispetto all'esercizio precedente:

Descrizione	Esercizio precedente	Esercizio corrente	Variazione	Var. %
Altri ricavi e proventi	766.938	1.278.850	511.912	66,75
Totali	766.938	1.278.850	511.912	

La voce altri ricavi e proventi riguarda quanto a euro 1.244.345 la sopravvenienza attiva civilistica che è scaturita a seguito della retrocessione al Comune delle aree "ex macello" e "ex stalle di Maria Luigia" così come evidenziato nella prima parte della presente Nota Integrativa.

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	853	647	-206	-24,15
Per servizi	216.849	237.944	21.095	9,73
Per godimento di beni di terzi	10.210	21.624	11.414	111,79
Per il personale:				
a) salari e stipendi	121.701	68.732	-52.969	-43,52
b) oneri sociali	35.805	21.759	-14.046	-39,23
c) trattamento di fine rapporto	8.051	6.463	-1.588	-19,72
d) trattamento di quiescenza e simili				
e) altri costi	700	700		
Ammortamenti e svalutazioni:				
a) immobilizzazioni immateriali				
b) immobilizzazioni materiali	4.593	4.864	271	5,90
c) altre svalut.ni delle immobilizzazioni				
d) svalut.ni crediti att. circolante				
Variazioni delle rimanenze di materie, sussidiarie, di cons. e merci	7.854.652		-7.854.652	-100,00
Accantonamento per rischi				
Altri accantonamenti				
Oneri diversi di gestione	128.115	139.533	11.418	8,91
Arrotondamento				
Totali	8.381.529	502.266	-7.879.263	

Proventi e oneri finanziari

Composizione dei proventi da partecipazione

Proventi da partecipazioni

La voce riguarda dividendi IREN incassati nel corso dell'esercizio 2021.

Svalutazioni di partecipazioni

Nella voce "svalutazione partecipazioni" è stato contabilizzato l'accantonamento al fondo perdite società controllate relativamente alla società Authority Spa in liquidazione per euro 253.595;

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 ha incassato dividendi IREN per euro 1.457.395;
- la società ha realizzato una sopravvenienza civilistica di euro 1.244.345 a seguito della retrocessione al Comune delle aree "ex macello" e "ex stalle di Maria Luigia" così come evidenziato nella prima parte della presente Nota Integrativa.

Ai sensi dell'art. 2427 n. 13 cc. si evidenzia che nel corso dell'esercizio 2021 non vi sono stati elementi di costo di entità eccezionali da segnalare.

Nota integrativa abbreviata, altre informazioni

Dati sull'occupazione

Conformemente alle disposizioni di cui al punto 15) dell'art. 2427 del Codice Civile, si forniscono di seguito i dati relativi alla composizione del personale dipendente alla data del 31/12/2021.

	Numero medio
Quadri	2
Totale Dipendenti	2

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	32.758	21.840

Impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale

Al 31 dicembre 2021 non vi sono impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale.

Informazioni sulle operazioni con parti correlate

Rapporti con il Socio Unico Comune di Parma

La società ha in essere nei confronti del Comune di Parma:

- crediti per acconti versati dalla società fusa Alfa Srl in liquidazione, per euro 1.131.030;
- debiti per euro 14.631.028..

Rapporti con le società controllate

Al 31 dicembre 2021 rimangono in essere rapporti patrimoniali elencati nella tabella che segue:

	CREDITI COMM AL 31.12.2021	DEBITI COMM AL 31.12.2021	CREDITI FIN. AL 31.12.2021	DEBITI FINANZ AL 31.12.2021
AUTHORITY	-			
contratto di service 2019	10.000			

contratto di service 2020	10.000			
contratto di service al 31.12.2021	10.000			
Credito per Finanziamenti			16.161.055	
	30.000	-	16.161.055	-
AREA STAZIONE				
Finanziamento Soci 182 bis quater			1.199.900	
Credito per escussione garanzia			1.198.520	
Debiti verso controllati			44.760	
contratti di service + costi park. H	59.931			
contratto di service 2020	10.000			
contratto di service al 31.12.2021	10.000			
	79.931	-	2.443.180	-
TOTALE	109.931	-	18.604.235	-

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

Non si segnalano fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio.

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

L'attività di direzione e coordinamento prevista dall'art. 2497 e seguenti del codice civile è esercitata dal socio Comune di Parma che detiene il 100% del capitale sociale.

Nei seguenti prospetti vengono forniti i dati essenziali dell'ultimo Bilancio approvato dal Comune di Parma (anno 2020 ultimo disponibile) che esercita la direzione ed il coordinamento, come disposto dal comma 4 dell'art. 2497-bis del Codice Civile.

Voce	Importo
A) COMPONENTI POSITIVI DELLA GESTIONE	
1) Proventi da tributi	125.947.788,03
2) Proventi da fondi perequativi	24.745.054,90
3) Proventi da trasferimenti e contributi	
a) Proventi da trasferimenti correnti	58.327.092,38
b) Quota annuale di contributi agli investimenti	15.672.576,12
c) Contributi agli investimenti	0,00
4) Ricavi delle vendite e prestazioni e proventi da servizi pubblici	
a) Proventi derivanti dalla gestione dei beni	4.411.694,06
b) Ricavi della vendita di beni	8.711,57
c) Ricavi e proventi dalla prestazione di servizi	10.401.649,40
5) Variazioni nelle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, etc. (+/-)	0,00
6) Variazione dei lavori in corso su ordinazione	0,00
7) Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	0,00
8) Altri ricavi e proventi diversi	19.355.626,41
B) COMPONENTI NEGATIVI DELLA GESTIONE	
9) Acquisto di materie prime e/o beni di consumo	1.289.930,77
10) Prestazioni di servizi	105.789.060,01
11) Utilizzo beni di terzi	2.541.222,19
12) Trasferimenti e contributi	
a) Trasferimenti correnti	53.427.703,73
b) Contributi agli investimenti ad altre Amministrazioni pubb.	30.744,00
c) Contributi agli investimenti ad altri soggetti	517.462,52
13) Personale	43.449.148,42
14) Ammortamenti e svalutazioni	
a) Ammortamenti di immobilizzazioni Immateriali	299.822,17
b) Ammortamenti di immobilizzazioni materiali	32.415.267,59
c) Altre svalutazioni delle immobilizzazioni	0,00
d) Svalutazione dei crediti	14.238.565,77
15) Variazioni nelle rimanenze di materie prime e/o beni di consumo (+/-)	0,00
16) Accantonamenti per rischi	0,00
17) Altri accantonamenti	3.415.994,03
18) Oneri diversi di gestione	3.203.152,01
C) PROVENTI ED ONERI FINANZIARI	
19) Proventi da partecipazioni	
a) da società controllate	0,00
b) da società partecipate	642.917,00
c) da altri soggetti	517.987,33
20) Altri proventi finanziari	49.170,40

Voce	Importo
21) Interessi ed altri oneri finanziari	
a) Interessi passivi	1.902.299,16
b) Altri oneri finanziari	0,00
D) RETTIFICHE DI VALORE ATTIVITA' FINANZIARIE	
22) Rivalutazioni	8.161.668,00
23) Svalutazioni	103.030,00
E) PROVENTI ED ONERI STRAORDINARI	
24) Proventi straordinari	
a) Proventi da permessi di costruire	0,00
b) Proventi da trasferimenti in conto capitale	0,00
c) Sopravvenienze attive e insussistenze del passivo	4.235.029,27
d) Plusvalenze patrimoniali	45,00
e) Altri proventi straordinari	3.701.069,29
25) Oneri straordinari	
a) Trasferimenti in conto capitale	5.588.363,00
b) Sopravvenienze passive e insussistenze dell'attivo	5.665.875,97
c) Minusvalenze patrimoniali	173.271,13
d) Altri oneri straordinari	0,00
26) Imposte (*)	2.049.854,06
27) RISULTATO DELL'ESERCIZIO	77.312,63

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	1.950.754
- a nuovo	

Descrizione	Valore
Totale	1.950.754

Nota integrativa, parte finale

Parma,
L'amministratore Unico
Dott. Luigi Bussolati