

**Stu Area Stazione S.p.A**

Direzione e coordinamento, Società per la trasformazione del territorio holding S.p.A,  
Sede: c/o DUC Comune di Parma, Largo Torello de' Strada 11/a - 43121, Parma;  
Capitale Sociale : € 120.000,00 – REA : 0225236; C.F. e Partita Iva 02280810348; Numero Registro Imprese : 02280810348  
Tel. +3905211771737-38 ; Fax: +3905211771739;  
Web-site: [www.stuareastazione.it](http://www.stuareastazione.it) E-mail: [areastazione@sttholding.it](mailto:areastazione@sttholding.it); Posta Elettronica Certificata: [areastazione@pec.it](mailto:areastazione@pec.it)

Prot.2023/17

Parma, 22 febbraio 2023

**Determinazione dell'Amministratore Unico n. 3**

**OGGETTO: Perizia di stima del valore di mercato degli asset della società - CIG Z0739E1836**

**L'Amministratore Unico**

**Premesso che:**

- Il Tribunale di Parma, con decreto del 16 luglio 2018, ha omologato ai sensi dell'articolo 182-bis, quarto comma Legge Fallimentare l'accordo di ristrutturazione (ADR) concluso l' 8 maggio 2018 tra Area Stazione e Società per la Gestione delle Attività – S.G.A. S.p.A. con atto autenticato dal Notaio Dott. Carlo Maria Canali, (rep. 62323 e racc. 27366);
- La Società, alla data di stipula dell'accordo, risultava essere proprietaria di immobili e di aree il valore dei quali era stato determinato alla data del 30 giugno 2016 dall'Ing. Enrico Montanari che ne ha indicato, per ciascuna unità, il prezzo di vendita e confermato da un'ulteriore perizia alla data del 28 settembre 2016 redatta dalla Punto Real Estate Advisor S.r.l.;
- Nel corso dell'attuazione dell'AdR, sia fattori esogeni non prevedibili all'epoca del Piano, tra cui anche la grave pandemia sanitaria, sia fattori endogeni hanno parzialmente, ma non sostanzialmente, modificato le assunzioni del Piano;
- la Società ha rappresentato la necessità di adeguare il Piano alle mutate esigenze, in quanto nel corso degli anni 2018 e 2019, diversamente da quanto previsto, non si è verificato nei tempi previsti, tra le altre cose:
  1. il rinnovo della convenzione con il Comune ex articolo 120 D.L. n. 267/2000;
  2. l'erogazione del Contributo Comune;
  3. l'ultimazione delle Opere di Urbanizzazione;
  4. l'attuazione del Piano di Dismissione, con conseguente mancato rispetto delle tempistiche di rimborso previste dall'AdR in relazione all'Esposizione Esigibile, all'Esposizione Comune e alla Nuova Finanza.
- Area Stazione, ha dunque presentato, con il supporto dell'Advisor (G.D.A. Revisori Indipendenti S.p.A. – dott. Cigala), un aggiornamento del Piano datato 19 marzo 2021 ed approvato dalla Società in data 22 marzo 2021;

**Stu Area Stazione S.p.A**

Direzione e coordinamento, Società per la trasformazione del territorio holding S.p.A,

Sede: c/o DUC Comune di Parma, Largo Torello de' Strada 11/a - 43121, Parma;

Capitale Sociale : € 120.000,00 – REA : 0225236; C.F. e Partita Iva 02280810348; Numero Registro Imprese : 02280810348

Tel. +3905211771737-38 ; Fax: +3905211771739;

Web-site: [www.stuareastazione.it](http://www.stuareastazione.it) E-mail: [areastazione@sttholding.it](mailto:areastazione@sttholding.it); Posta Elettronica Certificata: [areastazione@pec.it](mailto:areastazione@pec.it)

- Nelle more la Società per la Gestione delle Attività – S.G.A. S.p.A. – ha mutato denominazione assumendo quella di “Asset Management Company – AMCO S.p.A.”
- Di conseguenza, allo scopo di realizzare il Piano Aggiornato e dunque il Piano, Area Stazione ha proposto ad AMCO la stipula di un accordo integrativo non novativo all’AdR che consentisse alla Società di dare esecuzione al Piano e al Piano Aggiornato con la previsione di allungamento di tre anni del periodo di rimborso dell’Esposizione Esigibile Aggiornata e mantenimento della sospensione di ogni onerosità per tutto l’arco del Piano Aggiornato;
- L’Accordo Integrativo, unitamente all’aggiornamento Piano Economico Finanziario (2021-2024), è stato sottoscritto in data 01/06/2021;

**Considerato che:**

- il Piano di ristrutturazione prevede, tra l’altro, la vendita del compendio immobiliare facente parte dello Stralcio II di proprietà della società (asset di maggior rilevanza economica), costituito da n. 3 terreni edificabili, ricompresi nel “P.R.U. Stazione F.S. ex Boschi” e ricompresi tra le vie Alessandria e Brenta;
- la società in data 01/12/2021 ha indetto un’asta pubblica per la vendita del suddetto compendio immobiliare per un valore a base d’asta pari ad euro 27.823.633,00 + IVA (nei termini di legge se dovuta), come da perizia redatta da IL PUNTO Real Estate Advisor s.r.l. in data 19/09/16 e 28/09/16;
- tale prima asta è andata deserta e che pertanto si è proceduto a norma di legge all’indizione di una nuova asta;
- la società in data 07/02/2022 ha indetto una seconda asta pubblica per la vendita del suddetto compendio immobiliare per un valore a base d’asta pari ad euro 25.041.269,70 + IVA (nei termini di legge se dovuta), come da perizia redatta da IL PUNTO Real Estate Advisor s.r.l. in data 19/09/16 e 28/09/16 ribassata del 10% come previsto dal Piano;
- anche tale seconda asta è andata deserta;

**Richiamato:**

l’art. 7.1 della Convenzione sottoscritta in data 25/01/2021 tra Area Stazione – STU S.p.A. e Comune di Parma) che prevede che *“(…) I lotti edificabili relativi al 2° e 3° stralcio saranno commercializzati nel rispetto del quadro normativo ai contratti attivi della pubblica amministrazione. La commercializzazione dovrà essere attivata e adeguatamente sviluppata dalla società, anche per lotti funzionali, prima di definire il progetto esecutivo e affidare la realizzazione delle opere di urbanizzazione (…)”*

**Stu Area Stazione S.p.A**

Direzione e coordinamento, Società per la trasformazione del territorio holding S.p.A,  
Sede: c/o DUC Comune di Parma, Largo Torello de' Strada 11/a - 43121, Parma;  
Capitale Sociale : € 120.000,00 – REA : 0225236; C.F. e Partita Iva 02280810348; Numero Registro Imprese : 02280810348  
Tel. +3905211771737-38 ; Fax: +3905211771739;  
Web-site: [www.stuareastazione.it](http://www.stuareastazione.it) E-mail: [areastazione@sttholding.it](mailto:areastazione@sttholding.it); Posta Elettronica Certificata: [areastazione@pec.it](mailto:areastazione@pec.it)

**Preso atto:**

del mancato rispetto delle previsioni da Piano a causa di ritardi accumulati nella Dismissione degli assets della società e conseguente rinvio della realizzazione delle Opere di Urbanizzazione facenti parte del PRU "FS – Stazione";

**Tenuto conto che:**

le Perizie, di cui alle premesse, sottostanti il Piano contengono previsioni di sviluppo e parametri economici, in termini di costo e di ricavi, risalgono al 2016 e pertanto antecedenti alla pandemia sanitaria Covid-19 e alla guerra in Ucraina, nonché alla Convenzione 2021 e che pertanto si ravvisa la necessità di procedere – in accordo con il Creditore – ad una revisione e aggiornamento della stessa;

**Richiamate:**

le molteplici interlocuzioni avute, nel corso dell'anno, con il Creditore AMCO;

**Dato atto che:**

- si rende necessaria la redazione di una nuova perizia alla luce delle modifiche intervenute di carattere temporale ed economico;
- la società ha compiuto una indagine di mercato tramite richiesta di preventivi per la redazione di tale nuova perizia;
- l'offerta economicamente più vantaggiosa è risultata essere quella formulata dalla società Knight Frank Italia s.r.l., con sede in via Borgonuovo 9 – Milano, P.IVA 08522140964, in possesso di tutti i requisiti necessari, quali l'alta qualificazione, lo status e il prestigio professionali, nel pieno rispetto delle disposizioni indicate nei regolamenti approvati dall'Amministrazione Comunale in tema di affidamenti di incarichi e consulenze e al regolamento di Area Stazione dettato dalla determina n.35 del 26 settembre 2014;
- il Professionista ha dichiarato, quale potenziale causa di incompatibilità e di conflitto di interessi, di aver valutato i medesimi assets nel corso del 2022, per conto del creditore AMCO, pur confermando di essere nella posizione di fornire una valutazione obiettiva e senza pregiudizi;
- il Professionista ha dichiarato, ai sensi dell'art. 53 co. 16 ter d.lgs. 165/2001, di non aver concluso contratti di lavoro subordinato o autonomo e comunque di non aver attribuito incarichi ad ex dipendenti che hanno esercitato poteri autoritativi o negoziali per conto del Gruppo STTH per il triennio successivo alla conclusione del rapporto;

**Stu Area Stazione S.p.A**

Direzione e coordinamento, Società per la trasformazione del territorio holding S.p.A,

Sede: c/o DUC Comune di Parma, Largo Torello de' Strada 11/a - 43121, Parma;

Capitale Sociale : € 120.000,00 – REA : 0225236; C.F. e Partita Iva 02280810348; Numero Registro Imprese : 02280810348

Tel. +3905211771737-38 ; Fax: +3905211771739;

Web-site: [www.stuareastazione.it](http://www.stuareastazione.it) E-mail: [areastazione@sttholding.it](mailto:areastazione@sttholding.it); Posta Elettronica Certificata: [areastazione@pec.it](mailto:areastazione@pec.it)

- il Professionista ha formulato un preventivo per l'attività di *"Valutazione immobiliare di mercato degli assets della società, in conformità con l'attuale edizione dei RCS Valuation – Global Standards, che include gli International Valuation Standards"* proponendo un compenso pari ad euro 15.000,00 oltre IVA.

**Visto:**

il vigente regolamento per l'affidamento degli incarichi sottoglia (art. 36 comma 2 lett. a del D.lgs. 50/2016) del Nuovo codice degli appalti;

**DETERMINA**

- di affidare alla società Knight Frank Italia s.r.l., con sede in via Borgonuovo 9 – Milano, P.IVA 08522140964, l'incarico di *"Valutazione immobiliare di mercato degli assets della società, in conformità con l'attuale edizione dei RCS Valuation – Global Standards, che include gli International Valuation Standards"* riconoscendo un compenso pari ad euro 15.000,00 oltre IVA, valutando la succitata dichiarazione di potenziale causa di incompatibilità e di conflitto di interessi come non pregiudizievole per l'affidamento dell'incarico;
- di dare atto che le spese di cui alla presente determina trovano idonea copertura finanziaria;
- di subordinare l'efficacia dell'aggiudicazione al positivo esperimento delle verifiche di cui al v Art. 80 e 84 del D.lgs. 50/2016 e ss.mm.ii;
- di conservarne copia presso gli uffici della Società.

L'Amministratore Unico

Arch. Isabella Tagliavini

