

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;

Tel. +3905211771737-38 ; Fax: +3905211771739; Capitale Sociale : € 120.000,00 – REA : 0225236; C.F. e Partita Iva 02280810348;

Numero Registro Imprese : 02280810348;

Web-site: www.stuareastazione.it E-mail: areastazione@sttholding.it; Posta Elettronica Certificata: areastazione@pec.it

Parma, li 26/03/2024

Prot. 2024/23

Determinazione dell'Amministratore Unico n. 5 del 26/03/2024

OGGETTO: Differimento della convocazione da parte dell'Amministratore Unico dell'assemblea per l'approvazione del progetto di Bilancio al 31.12.2022 e al 31.12.2023

Premesso che:

- la normativa civilistica vigente impone all'Amministratore Unico della Società di convocare l'assemblea nel termine massimo di 180 giorni dalla chiusura dell'esercizio sociale;
- con determina n. 13 del 14 marzo 2023 la sottoscritta si era avvalsa dell'opportunità di utilizzare il maggior termine dei 180 giorni per convocare il socio in assemblea per l'approvazione del bilancio d'esercizio chiuso al 31.12.2022;
- con successiva determina del 29.06.2023 l'Amministratore Unico aveva spiegato le ragioni per cui non era possibile convocare l'assemblea per l'approvazione del bilancio di esercizio chiuso al 31.12.2022, convocando una successiva assemblea per informare anche il socio unico;
- a seguire, con assemblea ordinaria del 13.07.2023 è stato deliberato *"di sospendere temporaneamente la convocazione dell'assemblea di approvazione del Bilancio in attesa di giungere ad una definizione, consentendo peraltro alla Società di dedicare risorse e tempo adeguati alla risoluzione di questa problematica"*.

1

Valutato che:

- la Società ha tuttora in corso un Piano di Ristrutturazione del debito ex art. 182 bis L.F., omologato dal Tribunale di Parma il 16.07.2018, successivamente aggiornato con Accordo sottoscritto con l'unico creditore AMCO SPA in data 01.06.2021, Piano che al momento risulta non aver conseguito gli esiti operativi previsti;
- il Piano di ristrutturazione prevede, tra l'altro, la vendita dei compendi immobiliari di proprietà di Area Stazione, nella previsione di ricavare da tale alienazione il ristoro al Creditore;
- tra le cause principali del mancato raggiungimento degli obiettivi prefissati negli Accordi di ristrutturazione del debito, si individuano soprattutto i valori di perizia *ab origine* di tali asset, che, nonostante i tentativi di asta ad un valore ribassato, non hanno incontrato il favore del mercato;
- nell'incontro tenutosi a Milano con AMCO nel giugno 2023, si era concordato l'avvio delle attività di Revisione del vigente Piano di Ristrutturazione del debito ex art 182 bis L.F., avente scadenza al 31.12

h.

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;

Tel. +3905211771737-38 ; Fax: +3905211771739; Capitale Sociale : € 120.000,00 – REA : 0225236; C.F. e Partita Iva 02280810348;

Numero Registro Imprese : 02280810348;

Web-site: www.stuareastazione.it E-mail: areastazione@sttholding.it; Posta Elettronica Certificata: areastazione@pec.it

2024, sulla base delle nuove perizie di stima delle proprietà di Stu, nel frattempo pervenute, e delle ipotesi di collocazione degli asset stessi sul mercato immobiliare, per i quali erano stati raccolti interessi e contatti;

- i confronti hanno determinato una serie di richieste da parte del Creditore sia di natura tecnico operativa sia di rivisitazione dei valori di carico attraverso l'affido, ad un perito, della stima del patrimonio immobiliare della società;
- le Perizie, affidate a società di primaria importanza e serietà, erano pervenute nel marzo 2023 e avevano fatto registrare un cospicuo abbattimento dei valori di stima immobiliare posti alla base del Piano vigente, sebbene detti valori fossero stati in parte già ribassati nel corso delle aste promosse in esecuzione del Piano;
- nei primi mesi del 2024 sono seguiti numerosi confronti, per aggiornare la situazione di partenza del Piano, per rispondere alle numerose puntuali richieste documentali dell'Asseveratore incaricato, per costruire il cronoprogramma da porre a base del Piano industriale, per definire gli aspetti economici e temporali degli accordi con RFI;
- l'auspicio condiviso con AMCO a giugno 2023, di arrivare ad avere il Piano in bozza definitiva entro l'ottobre successivo, si è rivelato di difficile raggiungimento. I tempi ipotizzati per la necessaria condivisione e la successiva asseverazione, avrebbero portato a sottoscrivere il nuovo accordo entro il 2023, permettendo la conseguente convocazione dell'assemblea dei soci per l'approvazione del Bilancio 2022, così come a seguire quella del Bilancio 2023;
- la Bozza del progetto di Bilancio, che attualmente si trova in fase di avanzata elaborazione, visto quanto premesso, è significativamente e pervasivamente influenzata dall'esito delle trattative in corso; in particolare in mancanza di un accordo con AMCO, la riduzione del valore degli attivi richiederebbe la convocazione dell'assemblea per la valutazione della ricapitalizzazione e/o l'eventuale venir meno della continuità aziendale; al contrario, invece, l'abbattimento del debito in misura ad oggi non determinabile, ridurrebbe e/o eliminerebbe la necessità di una ricapitalizzazione e permetterebbe il mantenimento della continuità aziendale;
- nel frattempo, i tempi per pervenire all'approvazione dei Bilanci 2022 e 2023 si sono ulteriormente dilatati, avendo ancora aperta la necessità di acquisire la disponibilità dichiarata di AMCO ad approvare i nuovi valori delle aree, di cui alle perizie ultime;
- per tale ragione si ritiene necessario sospendere temporaneamente la convocazione dell'assemblea di approvazione dei Bilanci 2022 e 2023, in attesa di giungere ad una definizione, consentendo alla Società di dedicare risorse e tempo adeguati alla risoluzione di questa problematica. La decisione verrebbe presa nell'interesse della Società e dei suoi stakeholder al fine di garantire una valutazione completa e accurata dei rischi e delle possibili implicazioni sulle operazioni aziendali;
- la convocazione dell'assemblea potrà essere ripresa una volta che la controversia legale/contrattuale sarà stata risolta o giungerà a una fase in cui sia possibile prendere decisioni informate per tutelare gli

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;

Tel. +3905211771737-38 ; Fax: +3905211771739; Capitale Sociale : € 120.000,00 – REA : 0225236; C.F. e Partita Iva 02280810348;

Numero Registro Imprese : 02280810348;

Web-site: www.stuareastazione.it E-mail: areastazione@sttholding.it; Posta Elettronica Certificata: areastazione@pec.it

interessi della società e dei suoi soci. Si osserva peraltro che la società non avendo altri debiti, se non residuali ed avendo sempre portato a conoscenza sia del socio, che del suo unico dipendente, che del suo unico debitore la situazione in cui opera, di fatto non sta ostacolando alcun obbligo informativo sostanziale.

Valutato ulteriormente che:

- esiste una costante volontà del creditore Amco spa di trovare una soluzione, tramite accordo di ristrutturazione, alle nuove condizioni emerse con la stima dei valori peritali aggiornati;
- il socio unico STT nonché il Comune di Parma sono stati costantemente informati attraverso numerosissimi incontri con l'assessore alle Partecipate avv. Lorenzo Lavagetto, il dirigente delle Società Partecipate dott. Andrea Minari e la funzionaria dott.ssa Barbara Cherchi;
- il Collegio sindacale e la Società di revisione sono stati sempre informati sulla situazione e sugli sviluppi degli accordi con il Creditore Amco spa;

Considerato che:

- la negoziazione in essere, come sopra illustrato, ha avuto ulteriori dilazioni determinate dalle richieste del Creditore Amco, che comunque ha ampiamente dimostrato la volontà ad impegnarsi per addivenire a una soluzione bonaria della vicenda;
- la bozza di Piano di Accordo di ristrutturazione e la bozza di Attestazione sono pronti dai primi di gennaio 2024;
- ogni adempimento preliminare alla formazione del Bilancio è stato tempestivamente eseguito dall'amministratore unico;
- i bilanci degli esercizi 2022 e 2023 della Società sono pronti per essere portati all'approvazione; tuttavia, l'attuale assenza di un accordo formalizzato con il creditore principale di Area Stazione STU, per lo stralcio parziale del debito nei suoi confronti, determina l'impossibilità di portare in approvazione i bilanci nel rispetto del postulato contabile della continuità aziendale;
- d'altro canto, gli approfondimenti sulla possibilità di aprire il percorso liquidatorio di Area Stazione STU potrebbero consentire l'esame e l'approvazione dei bilanci anche nelle more della definizione degli accordi con i creditori, con la necessità tuttavia di rivedere preliminarmente i criteri di valutazione delle poste contabili in ottica di discontinuità pur nell'ottica di portare a termine le attività di vendita oggetto ed obiettivo della Società;

Vista:



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;

Tel. +3905211771737-38 ; Fax: +3905211771739; Capitale Sociale : € 120.000,00 – REA : 0225236; C.F. e Partita Iva 02280810348;

Numero Registro Imprese : 02280810348;

Web-site: www.stuareastazione.it E-mail: areastazione@sttholding.it; Posta Elettronica Certificata: areastazione@pec.it

- l'assoluta necessità condivisa col Socio Unico di mantenere la continuità operativa della Società, al fine di realizzare il proprio scopo sociale e di riequilibrare la situazione debitoria;
- la contestuale necessità, condivisa anche con il socio unico STT e col Socio unico di ultima istanza Comune di Parma, che esercita attività di direzione e coordinamento, di verificare la possibilità di porre in liquidazione la società STU Stazione spa, con tutte le verifiche sopra richiamate nonché di attendere gli sviluppi e la conclusione degli accordi col creditore Amco, al fine di ottenere un nuovo documento ex art. 56 CCII, e conseguentemente l'accettazione dei nuovi valori di perizia di stima e l'abbattimento del debito mantenendo così la possibilità di portare a termine le operazioni sociali facenti parte l'oggetto sociale della Società e dandone atto alla data del 31 dicembre 2022 e conseguentemente alla data del 31 dicembre 2023;

DETERMINA

per le ragioni sopra esposte, di sospendere temporaneamente, la convocazione dell'assemblea di approvazione del bilancio chiuso al 31.12.2022 e del bilancio chiuso al 31.12.2023, essendo Stu Stazione spa oggetto di valutazione sia per una sua eventuale messa in liquidazione sia per una fase decisiva e prodroma agli accordi di ristrutturazione del debito che, per complessità e portata, avrebbero effetti sul bilancio e sulle relative azioni conseguenti.

L'Amministratore Unico

Arch. Isabella Tagliavini

