

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

Società soggetta a direzione e coordinamento di  
Società per la Trasformazione del Territorio Holding S.p.A.

Sede in Piazza Meuccio Ruini, 29/A - 43126 Parma (PR)  
Capitale sociale Euro 120.000,00 interamente versato

**Nota integrativa al bilancio al 31/12/2012**  
Redatta in forma abbreviata ai sensi dell'art. 2435-bis del c.c.

**Premessa**

Signor Socio,  
il bilancio dell'esercizio che sottoponiamo alla Sua approvazione, relativo all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2012, è costituito dallo Stato Patrimoniale (art. 2423-ter, 2424 e 2424-bis c.c.), dal Conto Economico (art. 2425 e 2425-bis c.c.) e dalla presente Nota Integrativa e presenta un risultato economico negativo pari ad euro 901.114.

La valutazione delle voci di bilancio è stata fatta ispirandosi ai criteri generali di prudenza, nella prospettiva di continuazione dell'attività aziendale, nonché tenendo conto della funzione economica degli elementi inclusi nell'attivo e nel passivo del bilancio.

Si ricorda che, a seguito della situazione di deficit patrimoniale al 31 dicembre 2010, il socio era intervenuto riducendo il capitale sociale con assemblea straordinaria del 28 luglio 2011 a euro 120.000 e, sempre all'interno di tale assemblea, tramite versamenti in conto copertura perdite.

Inoltre, si evidenzia che, nel corso del presente esercizio, in data 15 maggio 2012 è stato omologato dal Tribunale di Parma l'accordo di Ristrutturazione del debito ai sensi dell'art. 182-bis L.F. che era stato depositato presso il Tribunale di Parma il 30 dicembre 2011 ai sensi del comma VI della legge medesima.

Al contempo, si evidenzia che in data 16 luglio 2012 si è svolta l'Assemblea Ordinaria dei soci di STU Area Stazione S.p.A. avente ad oggetto deliberazioni inerenti e conseguenti, ai fini o per gli effetti di cui all'art. 2447 del Codice Civile. In tale occasione il Socio ha dichiarato espressamente di rinunciare, a parziale copertura delle perdite, al credito vantato nei confronti della Società per Euro 354.823, che è stato pertanto imputato alle riserve per copertura perdite.

**SINTESI DEL PIANO ex art. 182 bis LF**

Il Piano ha come oggetto principale la proposta di saldo di tutti i crediti passati e previsti. Non ipotizza alcuna riduzione monetaria degli importi dovuti ma opera solo sulla tempistica di pagamento.

In particolare:

- BPVI vantava un credito di 55,7 milioni, che il Piano prevede di risarcire dal 2012 al 2015, con fondi provenienti dall'attivazione del 2° e 3° stralcio del P.R.U. Stazione – ex Boschi in virtù della vendita delle relative aree a destinazione edificatoria privata, dalla valorizzazione delle altre proprietà di Area Stazione e dagli introiti derivanti dalla concessione in gestione trentennale del parcheggio pubblico "H". Verrà riconosciuto a BPVI un interesse annuo dell'1,24%, operando una riduzione del 50% del tasso prevalente
- ATI MBM aveva un credito trascorso e previsto per complessivi 3,4 milioni, oltre ad un'ulteriore porzione di credito pregresso che si prevedeva fosse risarcito tramite l'accollo di circa 1,6 milioni da parte di STT al momento dell'approvazione del Piano. A seguire i 3,375 milioni dovevano essere pagati da Stu Stazione tramite 27 rate mensili da 125.000 euro. In attuazione di quanto previsto nella proposta di Accordo, con il ricevimento da parte di STT del saldo residuo in esecuzione dell'accollo di cui sopra, MBM ha rinunciato in data 29.05.2012 all'ipoteca giudiziale iscritta sulle opere private appartenenti al c.d. "primo stralcio", in modo da consentirne il trasferimento all'ATI.
- ATI Bonatti vantava un debito figurativo di 37,5 milioni di euro (da contratto esigibile solo a lavori totali ultimati) ed un debito numerario di 14,7 milioni. Il Piano prevedeva l'esecuzione di minori lavori nella parte degli immobili a destinazione privata e la loro cessione anticipata all'ATI. Tale cessione è stata perfezionata in data 28.06.2012. A quel punto il debito residuo verso ATI assommava ad € 17.387.217 IVA inclusa, cui andavano aggiunti € 15.336.006 IVA inclusa delle opere a finire. Tale debito si prevedeva venisse assolto tramite ricorso a finanziamenti pubblici nell'arco temporale 2012-2015 (Comune di Parma e Ministero delle Infrastrutture) oltre a risorse proprie della Società.

Tutti gli altri creditori minori (le cui esposizioni assommavano a circa 2,6 milioni di euro) si prevedeva venissero pagati dopo l'omologa del Piano, lasciando in essere solo le tre posizioni principali

Gli eventuali lavori e le forniture complementari previsti, si prevedeva fossero liquidati a sessanta giorni dalla emissione della fattura.

Da segnalare che il Piano che ha ricevuto l'Omologa dal Tribunale al 15.05.2012 è parzialmente modificato rispetto a quanto presentato in prima istanza il 30.12.2011.

Fatto salvo l'impianto metodologico di partenza, sono state introdotte canalizzazioni dirette a favore dell'ATI Bonatti-Di Vincenzo di tutti i contributi pubblici destinati a Stu Stazione riferiti al primo stralcio, mentre a BPVI è stato concesso aggiuntivamente il ricavato della concessione del parcheggio pubblico "H".

Infine ATI Bonatti-Di Vincenzo ha rinunciato in modo tombale a tutte le riserve presentate e in essere, mentre Area Stazione ha rinunciato ad alcuni pretesi crediti nei confronti dell'ATI stessa per costi ad essa riferibili.

Si segnala che i pagamenti da effettuarsi dopo la omologa del Piano ex art. 182-bis LF sono avvenuti solo parzialmente ma gli amministratori ritengono, alla luce dei contatti in corso con i

fornitori per gli importi ancora da versare, che gli stessi verranno onorati da Area Stazione nell'ambito della procedura in corso (art 182-bis LF).

### **Analisi dell'andamento economico della Commessa**

I dati economici della commessa – che come detto ha visto la ripresa della operatività di cantiere in data 5 luglio 2012 – rendono conto di questa situazione:

- l'importo complessivo dei lavori eseguiti al 31.12.2012 è assommabile ad € 73.487.863, al netto del ribasso d'asta
- l'importo dei lavori residui da realizzare somma ad euro 11.201.540, sempre calcolati al netto del ribasso d'asta

Resta da segnalare che in virtù della cessione anticipata degli immobili all'ATI Bonatti – in applicazione di quanto previsto dal Piano - il valore complessivo della commessa si è fortemente ridotto e le modalità di pagamento a finire non prevedono più alcuna modalità figurativa.

Eventuali scostamenti dalle previsioni del piano ex 182/bis L.F. sono state condivise con i destinatari; si ha ragione di ritenere che nel corso dell'esercizio 2013 avverrà il riallineamento al piano.

### **Analisi della situazione finanziaria e presupposti per la continuità aziendale**

La situazione finanziaria di Area Stazione - che senza gli accordi con i creditori avrebbe avuto una criticità tale da inficiarne la continuità aziendale - ottiene un equilibrio finanziario nell'arco temporale 2012-2015.

Il piano ex 182 bis prevede infatti a tal riguardo il differimento dei pagamenti ai fornitori principali senza intaccare le quote capitali dei debiti nonché contiene anche le stime degli oneri finanziari sulle esposizioni debitorie verso l'istituto di credito BPVI. Al fine della copertura dei debiti verso i creditori non inclusi nel piano e quindi esigibili nel breve termine, nonché al fine della copertura delle perdite registrate, legalmente dovuta ex art. 2447 c.c, è inoltre previsto il sostegno del Socio per supportare il piano finanziariamente.

Si segnala inoltre che a causa della suddetta riduzione del capitale, il patrimonio aziendale è ora esiguo; gli amministratori ritengono che in caso di ulteriori perdite il socio interverrà per garantire la consistenza patrimoniale, oltre che finanziaria come suesposto, necessaria per portare a termine la commessa.

Si prevede che nel corso del 2013 non si verificheranno ulteriori perdite in quanto sono previste vendite di immobili che potranno dare origine a plusvalenze.

### **Attività svolte**

La Società ha per oggetto la realizzazione del Programma di Riqualficazione Urbana denominato "Stazione FS - ex Boschi", promosso dal Comune di Parma ai sensi della Legge Regione Emilia-Romagna del 3 luglio 1998 n. 19 "Norme in materia di riqualficazione urbana".

Per il perseguimento dell'oggetto sociale, la Società provvede direttamente o tramite affidamento a terzi nel rispetto della vigente normativa:

- all'acquisizione delle aree e degli immobili interessati dall'intervento di riqualficazione secondo le modalità stabilite dalle norme vigenti;
- alla progettazione e realizzazione dell'intervento di riqualficazione urbana del comparto;
- alla parziale commercializzazione e gestione degli immobili, delle opere e delle strutture realizzate.

In particolare, la Società ha provveduto all'acquisizione di tutti gli immobili interessati dall'ambito di trasformazione urbana addivenendo alla stipula di accordi e di contratti di compravendita con gli originari proprietari, sia pubblici (ad esempio gruppo Ferrovie dello Stato), sia privati per i quali ha altresì promosso attività di delocalizzazione.

Parallelamente, la Società ha affidato, previa procedura di gara europea, i servizi di progettazione definitiva ed esecutiva degli interventi compresi nel Programma di Riqualificazione Urbana (PRU).

Sulla base dello sviluppo progettuale, il PRU è stato convenzionalmente articolato nei seguenti tre stralci funzionali, in relazione ai diversi tempi di realizzazione e alle differenti modalità attuative:

- 1° stralcio: gestito direttamente dalla Società che ha provveduto ad appaltarne i lavori all'ATI Bonatti-Di Vincenzo tramite bando ad evidenza pubblica; il corrispettivo dei lavori è stato liquidato in parte in numerario e in parte in modo figurativo, attraverso il trasferimento della proprietà dei beni immobili con destinazione privata da edificare nell'ambito del medesimo 1° stralcio;
- 2° stralcio: gestito indirettamente dalla Società che, dopo aver completato il progetto definitivo, dovrà provvedere a bandire l'appalto per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e alla conseguente relativa commercializzazione come "area fabbricabile";
- 3° stralcio: potrà essere avviato solo dopo il completamento del 1° stralcio (in particolare, dopo lo smobilizzo della Temporary Station) e sarà gestito indirettamente dalla Società, attraverso la relativa commercializzazione con procedure analoghe a quelle seguite per il 2° stralcio.

Ad oggi, lo stato di fatto del PRU è il seguente:

- i lavori previsti nel 1° stralcio del PRU hanno raggiunto la soglia del 90% di avanzamento e a seguito degli accordi stipulati con l'ATI Bonatti dovrebbero essere terminati entro il 2103;
- la procedura di gara per l'appalto delle opere di urbanizzazione e la correlata alienazione dell'area fabbricabile identificata come 2° stralcio verrà attivata nei prossimi mesi
- contestualmente si prevede di avviare la procedura di gara per la realizzazione dei lavori e l'alienazione delle aree del 3° stralcio.

Relativamente ai lavori previsti nel 1° stralcio del PRU, si precisa che il corrispettivo complessivamente previsto nel contratto di appalto stipulato tra la Società e l'ATI aggiudicataria della gara era originariamente stabilito in euro 98 milioni circa di cui:

- 42 milioni circa da corrispondere in numerario;
- 56 milioni circa da corrispondere attraverso il trasferimento in proprietà dei beni immobili da realizzare oggetto di gara.

Relativamente alle modalità di pagamento, il contratto di appalto stabiliva che i primi stati avanzamento lavori venissero pagati all'appaltatore integralmente in numerario fino alla concorrenza di 12 milioni di euro; i successivi stati avanzamento lavori dovevano essere pagati, quanto ad un importo corrispondente a 1/3, in numerario, e, quanto ad un importo corrispondente ai restanti 2/3, in modo figurativo costituendo credito per l'appaltatore al fine di ottenere il trasferimento della proprietà dei beni immobili da realizzare, da perfezionare a seguito dell'emissione del certificato di collaudo provvisorio.

Al momento della sottoscrizione del Piano, per effetto di intervenute perizie di variante, l'importo contrattuale ammontava a circa 102,5 milioni di euro.

La copertura dei costi previsti per la realizzazione del PRU è assicurata da ricavi derivanti dalla commercializzazione dei beni immobili, da contributi pubblici e da ricavi derivanti dalla gestione

pluriennale dei parcheggi pubblici previsti nel 1° stralcio.

In particolare, le attività della Società prevedono la commercializzazione dei seguenti beni immobili:

- aree e fabbricati compresi nel PRU;
- aree e fabbricati esterni al perimetro del PRU.

Si segnala che l'effettivo realizzo dei valori previsti nel piano è subordinato al buon esito dei processi di vendite futuri di beni immobiliari in un periodo di perdurante crisi economica.

### ***Contributi pubblici***

Questo il dettaglio dei contributi pubblici previsti in sede di Accordo di Programma nel 2004 a sostegno della realizzazione del PRU Stazione:

- Contributo Ministero Infrastrutture (complessivi euro 25.000.000): destinato al finanziamento integrale dei lavori di realizzazione del sottopasso della stazione ferroviaria. E' stato concesso con la forma tecnica del mutuo con oneri a carico dello Stato e viene erogato da Cassa Depositi e Prestiti su presentazione dei certificati di pagamento relativi agli stati di avanzamento lavori.
- Contributo Regione Emilia-Romagna (complessivi euro 3.202.033): destinato al finanziamento delle opere di urbanizzazione previste nel PRU. Viene erogato come segue: 40% alla consegna dei lavori; 40% al raggiungimento di uno stato di avanzamento dei lavori pari o superiore al 50%; 20% al collaudo delle opere.
- Contributo Comune di Parma (complessivi euro 27.241.676): destinato al finanziamento delle opere pubbliche previste nel PRU, in base all'Accordo di Programma del 29.04.2004 al netto degli oneri di urbanizzazione riferiti agli edifici privati del I Stralcio, quantificati in euro 5 milioni. L'ulteriore integrazione di euro 17 milioni è stata deliberata dal Consiglio Comunale con proprio atto in data 5 luglio 2011.
- Contributo TAV (complessivi euro 1.549.371): destinato al co-finanziamento dei parcheggi pubblici previsti nel PRU. Viene erogato a stati avanzamento lavori.
- Contributo "Progetto Pilota per la Sicurezza Urbana" (complessivi euro 3.081.181): erogati pariteticamente da Comune di Parma e Regione Emilia-Romagna e destinati alla realizzazione della stazione temporanea e altri interventi collaterali.

Inoltre, quota parte dei fondi statali ex D.L. n. 40/2010, convertito in Legge n. 73/2010, originariamente destinati alla realizzazione della metropolitana di Parma, saranno destinati al finanziamento di interventi previsti nel 2° e 3° stralcio del PRU, contribuendo a migliorare le condizioni di equilibrio economico-finanziario dell'intervento. Al riguardo, il Comune di Parma ha presentato un'istanza specifica al Ministero dell'Economia e delle Finanze che ha emanato il relativo decreto di devoluzione dei fondi.

I contributi devoluti a favore del PRU assommano ad € 16.315.000 (*urbanizzazioni del 2° e 3° stralcio*) e € 1.680.000 (*realizzazione stradello Via Trento*), entrambi previsti nel nuovo piano industriale della Società.

Infine, la convenzione sottoscritta tra Comune di Parma e Società prevede il diritto della Società medesima, al termine dei lavori, di affidare a terzi la gestione pluriennale di tutti i parcheggi pubblici previsti nel PRU.

### ***Alienazioni aree***

Per quanto riguarda i ricavi derivanti dalla vendita di aree e fabbricati compresi nel PRU, la Società aveva contabilizzato - a favore dell'ATI aggiudicataria dei lavori di edificazione - acconti relativi al

trasferimento dei beni immobili a futura destinazione privata da realizzare nel 1° stralcio. I relativi ricavi sono stati contabilizzati in data 28.06.2012 al momento del formale trasferimento, avvenuto - - come da accordi inclusi nel Piano - anticipatamente rispetto a quanto inizialmente previsto e con consegna degli immobili allo stato grezzo a titolo di parziale saldo del debito accumulato nei confronti dell'ATI.

Ad oggi non risultano perfezionate commercializzazioni relative al 2° e al 3° stralcio del PRU.

Per quanto riguarda, infine, i ricavi derivanti dalla vendita di aree e fabbricati esterni al perimetro del PRU, trattasi di immobili acquisiti negli anni scorsi e caratterizzati da un processo di valorizzazione urbanistica al fine di migliorare l'equilibrio economico-finanziario della commessa principale.

Il nuovo Piano industriale – posto alla base degli accordi ex 182 bis – prevede il realizzo di valori di vendita allineati a quelli risultanti dalla perizia di stima acquisita in sede di predisposizione del bilancio al 31 dicembre 2010.

All'interno del bilancio chiuso al 31 dicembre 2010 era stata, inoltre, operata una svalutazione pari ad € 14.000.000, parzialmente rettificata nel corso dell'esercizio 2011 per un valore pari ad euro 1.315.150.= a seguito di una successiva stima del valore delle rimanenze medesime.

Alla data della predisposizione della presente situazione economico-patrimoniale il valore di tale svalutazione ammonta pertanto ad euro 12.684.850=.

Il valore in oggetto è stato, pertanto, attualmente ritenuto congruo in considerazione del fatto che tale valore è presente all'interno del Piano industriale in precedenza citato ed omologato in data 15 maggio 2012, e quindi in un periodo molto vicino alla predisposizione del presente bilancio.

Sarà premura dell'organo amministrativo procedere ad un continuo monitoraggio del valore delle rimanenze medesime e, conseguentemente, della congruità del fondo svalutazione accantonato in osservanza del principio della prudenza posto a base delle rilevazioni contabili.

#### **Ulteriori informazioni relative all'operazione ex art. 182-bis L.F.**

Con riferimento alla realizzazione di quanto previsto all'interno del Piano ex art 182-bis L.F., si specifica quanto segue, come specificatamente richiesto dal principio contabile OIC 6:

1. non sono presenti condizioni risolutive o sospensive dell'accordo;
2. non si è in presenza di pagamenti potenziali (esempio: success fee) che il debitore si impegna ad effettuare nei confronti del creditore al raggiungimento di certi obiettivi economici o finanziari o al verificarsi di determinate circostanze;
3. non si è in presenza di covenants al cui rispetto è legato il successo dell'operazione;
4. non è stata erogata "nuova finanza" da parte del/i creditore/i direttamente connessa alla ristrutturazione del debito;
5. Non sono presenti strumenti finanziari derivati connessi al debito ristrutturato.

#### **Appartenenza a un Gruppo**

La Società è controllata interamente (100% del capitale sociale) da S.T.T. - Società per la Trasformazione del Territorio - Holding S.p.A., holding promossa e interamente partecipata dal Comune di Parma.

S.T.T. - Società per la Trasformazione del Territorio - Holding S.p.A. è stata costituita in data 6 agosto 2009 per garantire una direzione strategica unitaria nell'attuazione delle politiche di sviluppo territoriale dell'Amministrazione

Comunale.

Nel seguente prospetto vengono forniti i dati essenziali del bilancio al 31 dicembre 2011 della suddetta Società che esercita la direzione e coordinamento:

Descrizione	Bilancio 31 12 2011
<b>STATO PATRIMONIALE</b>	
<b>ATTIVO</b>	
A) Crediti v/soci per versamenti ancora dovuti	
B) Immobilizzazioni	78.610.735
C) Attivo circolante	7.911.075
D) Ratei e risconti	18.192
<b>Totale Attivo</b>	<b>86.540.002</b>
<b>PASSIVO:</b>	
A) Patrimonio Netto:	
Capitale sociale	35.350.000
Riserve	61.210.009
Perdite a nuovo	(53.739.160)
Utile (perdite) dell'esercizio	(9.193.774)
B) Fondi per rischi e oneri	10.601.207
C) Trattamento di fine rapporto di lav. Sub.	93.025
D) Debiti	42.218.695
E) Ratei e risconti	
<b>Totale passivo</b>	
 <b>CONTO ECONOMICO</b>	
A) Valore della produzione	480.698
B) Costi della produzione	3.665.313
C) Proventi e oneri finanziari	(400.817)
D) Rettifiche di valore di att. Finanziarie	(5.576.826)
E) Proventi e oneri straordinari	(31.516)
Utile (perdita) dell'esercizio	<b>(9.193.774)</b>

### Fatti di rilievo verificatisi nel corso dell'esercizio

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2012 sono avvenuti i seguenti fatti ed eventi di rilievo:

- in data 10.01.2012 ATI Bonatti presentava opposizione alla procedura di 182 bis, adducendo l'assenza di trattativa tra le parti e l'impossibilità di accettazione della proposta di accordo a fronte di problematiche tecniche non risolte e di carenza di garanzie economiche sui pagamenti previsti;
- in data 06.02.2012 il Tribunale assegnava alle parti 10 giorni per presentare integrazioni agli atti;
- in data 15 e 16 febbraio AREA Stazione presentava dettagliata memoria sui temi posti da ATI Bonatti nonché produceva l'adesione di ATI MBM all'Accordo, nel frattempo perfezionata;
- il Tribunale in data 17.02.2012 accoglieva l'istanza di Area Stazione e definiva il 31 marzo quale termine ultimo per il perfezionamento della procedura ex art- 182 bis LF;
- in data 31 marzo 2012 Area Stazione presentava al Tribunale di Parma una nuova istanza, con allegato il Piano ex 182 bis in parte rivisto e che aveva ricevuto l'adesione di BPVI, ATI MBM e ATI Bonatti-De Vincenzo;
- in data 15 maggio 2012 l'accordo di Ristrutturazione del debito ai sensi dell'art. 182-bis L.F. è stato omologato dal Tribunale di Parma;
- in data 29 maggio 2012 la Società ha contrattualizzato con la Banca Popolare di Vicenza tutti gli accordi derivanti dall'applicazione del Piano 182 bis;
- a far data da quel momento la Società ha provveduto ad effettuare i pagamenti a favore



- dei creditori esclusi dal Piano;
- in data 18 giugno 2012 – con l'appoggio finanziario del socio – la Società ha perfezionato l'acquisto di due piccole porzioni di aree ricomprese nel perimetro del 1° stralcio e facenti parte del compendio da cedere all'ATI Bonatti
  - in data 28 giugno 2012 è stato sottoscritto il rogito che ha sancito il trasferimento all'ATI Bonatti-De Vincenzo delle aree e degli immobili a destinazione privata previsti nel 1° stralcio del PRU Stazione, secondo quanto stabilito dal Piano 182 bis;
  - in pari data è stato stipulato l'Atto Aggiuntivo n. 1 al contratto di appalto del 1° Stralcio con il quale, a seguito dell'omologa dell'accordo di Ristrutturazione del Debito ex 182 bis L.F., si è addivenuti alla ridefinizione dell'oggetto e dell'importo dell'appalto stesso, nonché gli Atti di cessione del credito a favore dell'ATI Bonatti riferiti ai crediti vantati da Area Stazione nei confronti del Comune di Parma e dell'Agenzia delle Entrate.
  - in data 5 luglio 2012 sono i ripresi i lavori dell'Appalto del 1° stralcio, che contrattualmente dovranno essere terminati entro 500 giorni
  - in data 16 luglio 2012 si è svolta l'Assemblea Ordinaria dei soci di STU Area Stazione S.p.A. avente ad oggetto deliberazioni inerenti e conseguenti, ai fini o per gli effetti di cui all'art. 2447 del Codice Civile. In tale occasione è stata esaminata la Situazione economico-finanziaria al 27.06.2012 e il Socio ha dichiarato espressamente di rinunciare, a parziale copertura delle perdite, al credito vantato nei confronti della Società per Euro 354.823. L'assemblea è stata l'occasione per condividere con il Socio le preoccupazioni relative alla difficoltosa situazione finanziaria della Società. In tale sede il Collegio Sindacale ha anche chiesto la messa a verbale della richiesta di verifica dei valori delle Rimanenze poste a Bilancio e una analisi del piano 182 bis per verificarne la piena sostenibilità.

#### **Fatti di rilievo verificatisi successivamente alla chiusura dell'esercizio**

Nel corso del periodo successivo al 31 dicembre 2012 non sono avvenuti fatti ed eventi di rilievo.

#### **Criteri di formazione**

Il seguente bilancio è conforme al dettato degli articoli 2423 e seguenti del Codice Civile, come risulta dalla presente Nota Integrativa, redatta ai sensi dell'articolo 2427 del Codice Civile, che costituisce, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 2423, parte integrante del bilancio d'esercizio.

I valori di bilancio sono rappresentati in unità di euro mediante arrotondamenti dei relativi importi. Le eventuali differenze da arrotondamento sono state indicate alla voce "Riserva da arrotondamento Euro" compresa tra le poste di Patrimonio Netto e "arrotondamenti da euro" alla voce "proventi ed oneri straordinari" di Conto Economico.

Ai sensi dell'articolo 2423, quinto comma, del Codice Civile, la Nota Integrativa è stata redatta in unità di euro.

Il Bilancio di esercizio è inoltre stato predisposto in ossequio ai dettami previsti dai Principi Contabili Nazionali emanati dall'Organismo Italiano di Contabilità (O.I.C.). A tale riguardo, si sottolinea come, per le informazioni previste sulla base della procedura ex art. 182-bis della Legge Fallimentare, cui ha attualmente aderito la società, si è fatto riferimento alle indicazioni richieste dal documento OIC 6 "Ristrutturazione del debito e informativa di bilancio" di recente emanazione (luglio 2011), rappresentate in diverse sezioni della presente Nota Integrativa.



**Criteria di valutazione**

I criteri utilizzati nella formazione del bilancio chiuso al 31 dicembre 2012 non si discostano dai medesimi utilizzati per la formazione del bilancio del precedente esercizio, in particolare nelle valutazioni e nella continuità dei medesimi principi. La valutazione delle voci di bilancio è stata fatta ispirandosi a criteri generali di prudenza e competenza, nella prospettiva della continuazione dell'attività nonché tenendo conto della funzione economica dell'elemento dell'attivo o del passivo considerato.

Le problematiche conseguenti alle passività emerse hanno determinato la necessità di una procedura (di cui all'art. 182 bis L.F.) con conseguente individuazione dei flussi attivi e passivi della società onde risolvere le problematiche di continuità aziendale che altrimenti sarebbero emerse in forma critica. Le valutazioni attive attese previste nel piano sono state certificate o dall'Agenzia delle Entrate o da Consulenti esperti in estimo immobiliare che hanno prodotto specifiche valutazioni.

L'applicazione del principio di prudenza ha comportato la valutazione individuale degli elementi componenti le singole poste o voci delle attività o passività, per evitare compensi tra perdite che dovevano essere riconosciute e profitti da non riconoscere in quanto non realizzati.

In ottemperanza al principio di competenza, l'effetto delle operazioni e degli altri eventi è stato rilevato contabilmente ed attribuito all'esercizio al quale tali operazioni ed eventi si riferiscono, e non a quello in cui si concretizzano i relativi movimenti di numerario (incassi e pagamenti).

La continuità di applicazione dei criteri di valutazione nel tempo rappresenta elemento necessario ai fini della comparabilità dei bilanci della società nei vari esercizi.

La valutazione, tenendo conto della funzione economica dell'elemento dell'attivo o del passivo considerato che esprime il principio della prevalenza della sostanza sulla forma - obbligatoria laddove non espressamente in contrasto con altre norme specifiche sul bilancio, consente la rappresentazione delle operazioni secondo la realtà economica sottostante gli aspetti formali.

**Immobilizzazioni***Immateriali*

Sono iscritte al costo storico di acquisizione ed esposte al netto degli ammortamenti effettuati nel corso degli esercizi e imputati direttamente alle singole voci.

I costi di impianto con utilità pluriennale sono stati iscritti nell'attivo e sono ammortizzati in un periodo di 5 esercizi. Tali costi derivano dalla capitalizzazione degli oneri riguardanti le fasi di avvio e di sviluppo delle attività svolte.

I costi di pubblicità pluriennali sono stati ammortizzati utilizzando un'aliquota annua del 33,3%.

Il valore dei marchi è ammortizzato con una aliquota annua del 5,55%.

*Materiali*

Sono iscritte al costo storico di acquisizione ed esposte al netto degli ammortamenti effettuati nel corso degli esercizi, calcolati sulla base della durata utile del cespite e del suo sfruttamento nella fase produttiva. Le immobilizzazioni che alla data della chiusura del periodo risultano durevolmente di valore inferiore a quello di carico sono iscritte a tale minore valore, suscettibile di essere ripristinato nei successivi bilanci nel caso vengano meno i motivi della rettifica eseguita.

Il valore delle costruzioni leggere è ammortizzato utilizzando un'aliquota annua del 20% per le opere strutturali riutilizzabili e, prudenzialmente, utilizzando un'aliquota del 33% annua per i servizi di utilità pluriennale capitalizzati su tali opere strutturali.

### **Crediti**

Sono esposti al presumibile valore di realizzo. L'adeguamento del valore nominale dei crediti al valore presunto di realizzo è ottenuto mediante apposito fondo svalutazione crediti.

### **Disponibilità liquide e debiti verso banche**

Le disponibilità liquide e i debiti verso banche sono iscritti in bilancio al loro valore nominale, inclusivo degli interessi maturati alla data di riferimento del bilancio.

### **Debiti**

Sono rilevati al loro valore nominale, ritenuto rappresentativo del presumibile valore di estinzione, modificato in occasione di resi o di rettifiche di fatturazione.

### **Ratei e risconti**

Sono stati determinati secondo il criterio dell'effettiva competenza temporale dell'esercizio.

### **Rimanenze**

Le rimanenze si riferiscono principalmente a prodotti in corso di lavorazione e sono iscritte al minore tra i costi sostenuti per l'acquisto delle aree e per l'edificazione dei fabbricati ed il loro presumibile valore di realizzo. Il costo di edificazione si intende inclusivo di tutti gli oneri di diretta imputazione ivi compresi gli oneri finanziari, in quanto relativi a finanziamenti chiaramente assunti a fronte della specifica commessa richiedente un lungo processo produttivo prima di essere ceduta. I contributi pubblici ricevuti in modo specifico per la realizzazione di opere pubbliche afferenti il comparto oggetto di urbanizzazione vengono portati a riduzione del valore delle stesse.

### **Riconoscimento ricavi**

I ricavi sono riconosciuti al momento del trasferimento della proprietà. I ricavi di natura finanziaria e quelli derivanti da prestazioni di servizi vengono riconosciuti in base alla competenza temporale.

Tra i ricavi diversi trovano rappresentazione i contributi erogati dal Comune di Parma e dal Ministero delle Infrastrutture a valere sui fondi di cui alla Legge n. 164/2004, che vengono rilevati quando si ha la certezza della loro riscossione.

## Garanzie, impegni, beni di terzi e rischi

Sono esposti al loro valore contrattuale in calce allo Stato Patrimoniale, secondo quanto stabilito dal terzo comma dell'articolo 2424 del Codice Civile.

### Attivo

#### B) Immobilizzazioni

##### I. Immobilizzazioni immateriali

Saldo al 31/12/2012	Saldo al 31/12/2011	Variazioni
2.897	4.748	(1.851)

##### Totale movimentazione delle Immobilizzazioni Immateriali

Descrizione costi	Valore 31/12/2011	Incrementi esercizio	Decrementi esercizio	Amm.to esercizio	Valore 31/12/2012
Impianto e ampliamento	2.643			755	1.888
Ricerca, sviluppo e pubblicità	1.015			1.015	
Diritti brevetti industriali					
Concessioni, licenze, marchi	1.089			80	1.009
Arrotondamento	1			1	
	<b>4.748</b>			<b>1.851</b>	<b>2.897</b>

I "costi di impianto e ampliamento" che sono stati iscritti tra le immobilizzazioni riguardano la costituzione della Società mentre i "costi di pubblicità" riguardano principalmente analisi di supporto strategico e di sviluppo.

I valori relativi a "Concessioni, licenze e marchi" sono relativi al costo sostenuto per la predisposizione del logo aziendale.

##### II. Immobilizzazioni materiali

Saldo al 31/12/2012	Saldo al 31/12/2011	Variazioni
396.446	797.910	(401.464)

##### Terreni e fabbricati

Descrizione	Importo	
Costo storico	2.173.468	
Ammortamenti esercizi precedenti	(1.375.559)	
Svalutazione esercizi precedenti		
<b>Saldo al 31/12/2011</b>	<b>797.909</b>	di cui terreni
Riclassificazione dell'esercizio (costo storico)	34.052	
Riclassificazione dell'esercizio (fondo di ammortamento)	(28.433)	
Ammortamenti dell'esercizio	(407.082)	
<b>Saldo al 31/12/2012</b>	<b>396.446</b>	di cui terreni

In tale voce trova collocazione la valorizzazione delle costruzioni leggere costituenti la "Temporary Station", le quali esauriranno la loro vita utile al momento della definitiva realizzazione della nuova stazione ferroviaria di Parma.

La riclassificazione dell'esercizio è relativa ad una non corretta contabilizzazione effettuata nel corso dell'esercizio 2009 relativa a costi attribuibili alla Temporary Station, ed invece in quell'anno valorizzati all'interno delle Rimanenze finali di esercizio. Pertanto, in tale esercizio si è proceduto a ricostituire nella presente voce di bilancio il valore del costo storico relativa a tali opere, unitamente alla valorizzazione del fondo di ammortamento che si sarebbe determinato a seguito della corretta contabilizzazione di tale operazione. In conto economico tale riclassificazione ha comportato la rilevazione di oneri straordinari per un importo pari a euro 28.433.

### C) Attivo circolante

#### I. Rimanenze

Saldo al 31/12/2012	Saldo al 31/12/2011	Variazioni
64.396.379	109.138.411	(44.742.032)

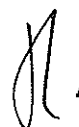
I criteri di valutazione adottati sono invariati rispetto all'esercizio precedente e motivati nella prima parte della presente Nota Integrativa.

In particolare nella voce "Rimanenze" trovano rappresentazione i valori afferenti ai prodotti in corso di lavorazione, per complessivi Euro 77.081.229, al netto di una prudenziale svalutazione, per un importo di euro 12.684.850, effettuata per tener conto del presumibile valore di mercato dei beni in corso di edificazione.

Nella voce "Rimanenze" trovano altresì rappresentazione i valori afferenti la realizzazione di opere, sulla base di prestazioni di appalto volte a realizzare beni non frazionabili per un valore pari ad euro 42.547.472. Si tratta, in particolare, del contratto di appalto volto alla realizzazione dei lavori di esecuzione delle opere pubbliche del 1° Stralcio del PRU.

Nel seguito viene rappresentata una tabella da cui si evince il dettaglio delle movimentazioni subite da tale classe di valori rispetto all'esercizio precedente:

Descrizione	Importo
Saldo rimanenze finali al 31/12/11	109.138.411
Scarico aree ATI Bonatti	(533.540)
Scarico progettazione su aree ATI Bonatti	(2.410.880)
Scarico lavori su aree ATI Bonatti	(33.622.496)
Storno errata imputazione costi Temp. Station	(34.051)
G/c sopravvenienza attiva Via Fratti	39.661
<b>Rimanenze finali di lavori in corso (parziale)</b>	<b>72.577.105</b>
Costi per lavori e spese di progettazione	1.945.899
Costi per lavori ATI Bonatti	2.960.270
Terreni	203.000
Costi e spese capitalizzati	38.177
Interessi passivi	686.473
Contributi	(14.014.544)
<b>Saldo rimanenze finali al 31/12/12</b>	<b>64.396.379</b>



Nel 2012 si sono avute le seguenti attività:

- Riduzione del valore degli acconti nei confronti dei fornitori (ATI Bonatti-Di Vincenzo) a seguito dell'atto di permuta stipulato il giorno 28 giugno 2012 per un importo pari a euro

36.566.916 di cui si è data informativa in altra parte della presente nota illustrativa relativamente alla cessione delle aree private;

- Giroconto del residuo valore degli acconti nei confronti dei fornitori (ATI Bonatti-Di Vincenzo) relativamente alla valorizzazione delle aree pubbliche. Il valore così determinato e presente nel bilancio al 31 dicembre 2012 ammonta ad euro 42.547.472.=.

In dettaglio, nel seguito viene fornita la specifica delle rimanenze riferita a prodotti in corso di lavorazione, iscritte sulla base dei costi sostenuti nell'esercizio, classificata, al fine di renderla maggiormente esplicativa, in relazione ai diversi cantieri/progetti/aree in essere.

Descrizione	Importo
1° Stralcio	42.547.472
2° Stralcio	24.827.607
3° Stralcio	5.501.531
Via Reggio	2.826.698
Zona Spip	1.359.155
Stradello Banchini	18.766
<b>Totale ante svalutazione</b>	<b>77.081.229</b>
Fondo Svalutazione al 30.06.2012	(12.684.850)
<b>Totale</b>	<b>64.396.379</b>

Descrizione	Importo
Rimanenze iniziali lavori in corso	48.776.893
G/C lavori 1° stralcio ATI Bonatti-Di Vincenzo	39.439.722
Costi e spese di progettazione	1.945.899
Terreni	203.000
Contributi	(14.014.544)
Costi e spese capitalizzati	38.177
Interessi passivi	686.473
<b>Rimanenze finali di lavori in corso (parziale)</b>	<b>77.075.620</b>
G/C sopravvenienza Viale Fratti	39.661
Riclassificazione costi Temporary station	(34.052)
<b>Rimanenze finali di lavori in corso</b>	<b>77.081.229</b>

## II. Crediti

Saldo al 31/12/2012	Saldo al 31/12/2011	Variazioni
5.247.747	46.590.823	(41.343.076)

Il saldo è così suddiviso secondo le scadenze.

Descrizione	Entro 12 mesi	Oltre 12 mesi	Oltre 5 anni	Totale	Totale al 31.12.2011	Variazioni
Verso clienti	719.479			719.479	42.292.984	(41.573.505)
Verso controllanti	-			-	44.000	(44.000)
Per crediti tributari	4.527.918			4.527.918	4.253.571	274.347
Verso altri	109	240		349	268	81
Arrotondamento	1			1	-	1
	<b>5.247.507</b>	<b>240</b>		<b>5.247.747</b>	<b>46.590.823</b>	<b>(41.343.076)</b>

I "crediti verso clienti", pari a euro 719.479, sono esposti al netto di un fondo rettificativo pari a euro 29.640. La sostanziale riduzione di tale voce contabile rispetto all'esercizio precedente è da correlarsi alla permuta effettuata in data 28.06.2012 con l'ATI Bonatti che ha fatto venire meno il credito nei confronti della stessa in precedenza esposto nelle fatture da emettere.

Al contempo la riduzione del fondo svalutazione crediti rispetto all'anno precedente è giustificata dal venir meno del rischio connesso all'incasso di una posizione creditoria in fase di definizione.

Tra i "crediti verso clienti" trovano inoltre collocazione fatture da emettere nei confronti di enti pubblici per euro 619.748 per contributi TAV relativamente all'Accordo sottoscritto il 23-7-1997. Fra i "crediti tributari" si annoverano principalmente il credito IVA per euro 4.508.455. I crediti al 31 dicembre 2012 sono tutti nei confronti di operatori italiani.

#### IV. Disponibilità liquide

Saldo al 31/12/2012	Saldo al 31/12/2011	Variazioni
61.459	20.605	40.854

Descrizione	31/12/2012	31/12/2011
Depositi bancari e postali	61.392	20.429
Assegni		
Denaro e altri valori in cassa	68	176
Arrotondamento	(1)	
	<b>61.459</b>	<b>20.605</b>

Il saldo rappresenta le disponibilità liquide e l'esistenza di numerario e di valori alla data di chiusura dell'esercizio.

#### D) Ratei e risconti

Saldo al 31/12/2012	Saldo al 31/12/2011	Variazioni
1.195	2.896	(1.701)

Misurano proventi e oneri la cui competenza è anticipata o posticipata rispetto alla manifestazione numeraria e/o documentale; essi prescindono dalla data di pagamento o riscossione dei relativi proventi e oneri, comuni a due o più esercizi e ripartibili in ragione del tempo.

Non sussistono, al 31/12/2012, ratei e risconti aventi durata superiore a cinque anni.

La composizione della voce è così dettagliata.

Descrizione	Importo
<b>Risconti attivi:</b>	
Oneri bancari	957
Noleggio	88
Spese varie	150
	<b>1.195</b>

#### Passivo

##### A) Patrimonio netto

Saldo al 31/12/2012	Saldo al 31/12/2011	Variazioni
209.765	756.057	(546.292)

Descrizione	31/12/2011	Incrementi	Decrementi	31/12/2012
Capitale	120.000			120.000
Riserva legale	60.120			60.120
Riserva straordinaria o facoltativa	502.619			502.619
Versamenti a copertura perdite	402.058	354.823		756.881
Differenza da arrotondamento all'unità di Euro			1	(1)
Utili (perdite) portati a nuovo			328.740	(328.740)
Utile (perdita) dell'esercizio	(328.740)	(901.114)	(328.740)	(901.114)
	<b>756.057</b>	<b>(546.291)</b>	<b>1</b>	<b>209.765</b>

Il capitale sociale è così composto.

Azioni/Quote	Numero	Valore nominale in Euro
Azioni Ordinarie	120.000	1,00
<b>Totale</b>	<b>120.000</b>	<b>1,00</b>

Le poste del patrimonio netto sono così distinte secondo l'origine, la possibilità di utilizzazione, la distribuibilità e l'avvenuta utilizzazione nei tre esercizi precedenti:

Natura / Descrizione	Importo	Possibilità utilizzo (*)	Quota disponibile	Utilizzazioni eff. Nei 3 es. prec. Per copert. Perdite	Utilizzazioni eff. Nei 3 es. prec. Per altre ragioni
Capitale	120.000	B			
Riserva legale	60.120				
Altre riserve	1.259.499	A, B, C	1.259.499		
Utili (perdite) portati a nuovo	(328.740)	A, B, C			
<b>Totale</b>	<b>990.999</b>				
Quota non distribuibile	328.740				
<b>Residua quota distribuibile</b>	<b>662.259</b>				

(\*) A: per aumento di capitale; B: per copertura perdite; C: per distribuzione ai soci

In conformità con quanto disposto dal principio contabile n. 28 sul Patrimonio netto, si forniscono le seguenti sui movimenti intervenuti nelle voci di patrimonio netto:

Categoria	Capitale sociale	Altre riserve	Utile/perdite a nuovo	Utile/perdite dell'esercizio	Totale Patrimonio Netto
<b>Saldo al 01.01.2011</b>	<b>9.960.000</b>	<b>3.510.029</b>		<b>-15.328.916</b>	<b>-1.858.887</b>
Riporto perdite esercizio precedente			- 15.328.916	15.328.916	
Versamenti a copertura perdite		2.541.625			2.541.625
Risultato periodo 1 gennaio 2011 – 30 giugno 2011				-502.620	-502.620
Riduzione del capitale sociale come da assemblea del 28 luglio 2011	- 9.840.000	- 5.833.131 -218.524 + 60.120	+15.328.916	+502.620	
Riserva per copertura perdita infrannuale delibera del 28 luglio 2011		502.620			502.620
Rinuncia rimborso credito da controllante		402.058			402.058
Risultato di periodo				- 328.740	- 1.643.890
<b>Saldo al 31.12.2011</b>	<b>120.000</b>	<b>964.797</b>		<b>- 328.740</b>	<b>756.057</b>
Destinazione del risultato come da assemblea del 11 aprile 2012			- 328.740	328.740	
Rinuncia credito da controllante come da assemblea del 16 luglio 2012		354.822			354.822
Risultato di periodo				- 901.114	-901.114
<b>Saldo al 31.12.2012</b>	<b>120.000</b>	<b>1.319.619</b>	<b>-328.740</b>	<b>-901.114</b>	<b>209.765</b>

**B) Fondi per rischi e oneri**

	Saldo al 31/12/2012 69.541	Saldo al 31/12/2011 23.606	Variazioni 45.935
<b>Descrizione</b>	<b>31/12/2011</b>	<b>Incrementi</b>	<b>Decrementi</b>
Per trattamento di quiescenza	23.606		19.854
Per imposte, anche differite			
Altri		65.789	
Arrotondamento			
	<b>23.606</b>	<b>65.789</b>	<b>19.854</b>
			<b>31/12/2012</b>
			3.752
			65.789
			<b>69.541</b>

L'importo relativo al trattamento di quiescenza rappresenta l'incentivo di cui all'art. 92 Decreto Legislativo n. 163/2006 (cd. incentivo Merloni) e riguarda l'incentivo da riconoscere ai dipendenti, calcolato in relazione al valore dei progetti. La riduzione avvenuta nell'esercizio 2012 è conseguente alla parziale erogazione del fondo a favore dei dipendenti.

All'interno degli altri fondi trovano collocazione per euro 38.000.= l'accantonamento per spese future relativo alla realizzazione dell'autorimessa alla luce del nuovo accordo con la sig.ra Riguzzi, mentre per euro 27.789.= l'accantonamento relativo alla causa Archè Restauri.

**C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato**

	Saldo al 31/12/2012	Saldo al 31/12/2011 293	Variazioni (293)
--	---------------------	----------------------------	---------------------

La variazione è così costituita.

Variazioni	31/12/2011	Incrementi	Decrementi	31/12/2012
TFR, movimenti del periodo	293		293	

Si segnala che a far data dal 1 luglio 2012 la Società non ha più personale dipendente.

**D) Debiti**

	Saldo al 31/12/2012 69.654.273	Saldo al 31/12/2011 155.775.437	Variazioni (86.121.164)
--	-----------------------------------	------------------------------------	----------------------------

I debiti sono valutati al loro valore nominale e la scadenza degli stessi è così suddivisa.

Descrizione	Entro 12 mesi	Oltre 12 mesi	Oltre 5 anni	Totale	Totale al 31.12.2011	Variazione
Debiti verso banche	7.500.000	45.317.265		52.817.265	54.208.836	(1.391.571)
Acconti					39.030.906	(39.030.906)
Debiti verso fornitori	10.431.961	5.829.811		16.261.772	62.031.788	(45.770.016)
Debiti verso controllanti	317.000			317.000	158.321	158.679
Debiti tributari	33.428			33.428	27.983	5.445
Debiti verso istituti di previdenza	1.364			1.364	21.530	(20.166)
Altri debiti	120.405	103.039		223.444	296.073	(72.629)
	<b>18.404.158</b>	<b>51.250.115</b>		<b>69.654.273</b>	<b>155.775.437</b>	<b>(86.121.164)</b>

I "Debiti verso banche" rappresentano il debito verso l'istituto di credito Banca Popolare di Vicenza alla data del 31 dicembre 2012.

La modalità tecnica di erogazione del finanziamento è quella delle linee di affidamento specificatamente assegnate per le seguenti finalità:



- a) Linea principale: finanziamento del fabbisogno finanziario previsto dal "Programma di Riqualificazione Urbana Stazione FS - ex Boschi"
- b) Linea anticipo contributi: finanziamento delle tranche relative al contributo pubblico previsto per complessivi Euro 25 milioni per la realizzazione del sottopasso ferroviario (Legge n 164/2004) e al contributo regionale previsto nell'accordo di programma per la realizzazione del Programma di Riqualificazione Urbana;
- c) Linee di firma: fidejussioni da rilasciare sia per l'acquisizione di immobili interessati al PRU sia ai sensi del D.Lgs. n 122/2005 e, in generale, per le attività necessarie al perseguimento dell'oggetto sociale.
- d) Linea 182/bis che rappresenta il conto dedicato ai pagamenti dei creditori extra piano;
- e) Linea corrente su cui convergono i pagamenti delle forniture pervenute durante l'esercizio in corso e l'ATI MBM e la riscossione dei crediti vari;
- f) Linea interessi passivi su cui vengono girate tutte le passività che il piano prevede vengano saldate integralmente nel 2015;
- g) Linea corrente al momento pignorata per azione legale di un fornitore.

La linea principale di affidamento bancario è qualificabile come debito entro i 12 mesi, trattandosi di conto corrente ordinario.

All'interno della voce "Debiti verso fornitori" trovano rappresentazione fatture da ricevere per un importo pari ad euro 5.027.226.=.

Gli importi pagabili oltre i 12 mesi sono relativi ai pagamenti rinegoziati con alcuni fornitori sulla base degli accordi ex 182/bis.

Nella voce "Debiti verso controllanti" trovano rappresentazione i debiti nei confronti della controllante S.T.T. Holding S.p.A. relativi ai contratti di service relativi alla "locazione area attrezzata" e ai "servizi amministrativi e contabili" per euro 197.000, oltre a debiti connessi ad anticipi di denaro per euro 120.000.

I debiti verso fornitori derivanti da fatture ricevute entro il 31 dicembre 2012 sono tutti nei confronti di operatori italiani, ad eccezione di un importo pari ad euro 139.156 nei confronti dello studio di architettura e di progettazione MBM Arquitectes (Spagna).

Si illustra nel seguito l'esposizione debitoria dell'impresa debitrice alla data della ristrutturazione, come richiesto dal principio contabile OIC 6.

Tipologia di debito	Debiti rinegoziati		Altri debiti	Totale debiti	% debiti rinegoziati	% altri debiti
	Scaduti	Non scaduti				
Debiti verso fornitori	56.310.719		3.625.711	59.936.430	94%	6%
Debiti verso banche		56.136.433		56.136.433	100%	

#### E) Ratei e risconti

Saldo al 31/12/2012  
172.544

Saldo al 31/12/2011

Variazioni  
172.544

Misurano proventi e oneri la cui competenza è anticipata o posticipata rispetto alla manifestazione

numeraria e/o documentale; essi prescindono dalla data di pagamento o riscossione dei relativi proventi e oneri, comuni a due o più esercizi e ripartibili in ragione del tempo.

Anche per tali poste, i criteri adottati nella valutazione e nella conversione dei valori espressi in moneta estera sono riportati nella prima parte della presente nota integrativa.

Non sussistono, al 31 dicembre 2012, ratei e risconti aventi durata superiore a cinque anni.

La composizione della voce è così dettagliata.

Descrizione	Importo
Risconti passivi	
Contributi da enti pubblici	172.544
	<b>172.544</b>

Il contributo oggetto di risconto corrisponde all'erogazione effettuata dal Comune di Parma nel corso dell'esercizio 2012 relativamente a lavori di competenza di esercizi successivi.

### Conti d'ordine

Descrizione	31/12/2012	31/12/2011	Variazioni
Rischi assunti dall'impresa	2.532.796	5.279.530	(2.746.734)
	<b>2.532.796</b>	<b>5.279.530</b>	<b>(2.746.734)</b>

Tali valori afferiscono in particolare, quanto ad euro 2.432.796, ad una fideiussione relativa al rimborso Iva 2010, e, quanto ad euro 100.000, ad una fideiussione rilasciata a favore del sig. Riguzzi nell'ambito delle trattative per l'acquisto dell'immobile di sua proprietà, interessato dal PRU.

### Conto economico

#### A) Valore della produzione

Descrizione	31/12/2012	31/12/2011	Variazioni
Saldo al 31/12/2012	79.064.118	6.161.975	72.902.143
Ricavi vendite e prestazioni	36.666.898		36.666.898
Variazioni rimanenze prodotti	28.298.726	2.022.829	26.275.897
Altri ricavi e proventi	14.098.494	4.139.146	9.959.348
	<b>79.064.118</b>	<b>6.161.975</b>	<b>72.902.143</b>

Nella voce "Ricavi vendite e prestazioni" sono classificati i valori economici positivi derivanti dalla cessione dei lavori di costruzione ceduti all'ATI Bonatti di Vicenza con atto del 28 giugno 2012.

Nella voce "Altri ricavi e proventi" sono stati iscritti principalmente contributi pubblici per euro 14.014.544, di cui euro 9.213.143 erogati dal Ministero delle Infrastrutture, euro 3.000.000 erogati dal Comune di Parma, 1.181.653 erogati dalla Regione Emilia Romagna ed euro 619.748 per contributi TAV relativamente all'Accordo sottoscritto il 23-7-1997.

Nella voce "Variazione rimanenze" trovano rappresentazione le variazioni intervenute nelle rimanenze finali, il cui dettaglio si evince nella tabella sotto riportata:

Descrizione	Importo
Lavori ATI Bonatti (dal 2008 al 2012)	76.006.638
Scarico lavori su aree ATI Bonatti	(33.622.496)
Scarico aree ATI Bonatti	(533.540)
Scarico progettazione su aree ATI Bonatti	(2.410.880)
Costi capitalizzati	2.873.548
Contributi	(14.014.544)
	<b>28.298.726</b>

La ripartizione dei ricavi per aree geografiche non è significativa.

### B) Costi della produzione

Saldo al 31/12/2012	Saldo al 31/12/2011	Variazioni
79.214.809	4.829.454	74.385.355

Descrizione	31/12/2012	31/12/2011	Variazioni
Materie prime, sussidiarie e merci	78.193.714	3.180.491	75.013.223
Servizi	469.541	1.099.751	(630.210)
Godimento di beni di terzi	508	523	(15)
Ammortamento immobilizzazioni immateriali	1.851	6.527	(4.676)
Ammortamento immobilizzazioni materiali	407.082	478.952	(71.870)
Altri accantonamenti	65.789	23.606	42.183
Oneri diversi di gestione	76.324	39.604	36.720
	<b>79.214.809</b>	<b>4.829.454</b>	<b>74.385.355</b>

### Costi per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci e Costi per servizi

Sono strettamente correlati a quanto esposto nella parte della Relazione sulla gestione e all'andamento del punto A (Valore della produzione) del Conto economico.

L'importo delle spese relative alla voce "Materie prime, sussidiarie e merci" è principalmente composto dalla valorizzazioni dei lavori eseguiti dall'ATI Bonatti in precedenza rappresentati nello stato patrimoniale tra gli acconti e che hanno trovato valorizzazione nel conto economico nel presente esercizio a seguito della permuta più volte citata nella presente nota integrativa.

### Costi per servizi

Tali costi sono rappresentati principalmente da:

Descrizione	31/12/2012
Compensi amministratore	48.600
Compensi collegio sindacale	48.986
Revisore legale	26.010
Service controllante	67.000
Costi indiretti decreti ingiuntivi	23.020
Consulenze professionali per ristrutturazione debiti	218.400
Spese legali	22.980
Altri di ammontare meno significativo	14.545
	<b>469.541</b>

### Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali

Per quanto concerne gli ammortamenti si specifica che i costi d'impianto e gli altri oneri pluriennali sono ammortizzati per una durata di 5 anni, i costi di pubblicità sono ammortizzati ad un'aliquota annua del 33,34%, mentre i marchi hanno un piano di ammortamento compatibile con l'utilità economica stimato in 18 anni.

### Ammortamento delle immobilizzazioni materiali

Per quanto concerne gli ammortamenti si specifica che gli stessi sono stati calcolati sulla base della durata utile del cespite e del suo sfruttamento nella fase produttiva, e sulla base delle aliquote rappresentate in altra parte della presente Nota Integrativa.



## Oneri diversi di gestione

In tale classe di valori, tra gli altri costi, trova in particolare rappresentazione la valorizzazione dell'Imposta Municipale Unica (IMU) pari ad euro 55.448.

### C) Proventi e oneri finanziari

	Saldo al 31/12/2012 (680.599)	Saldo al 31/12/2011 (1.655.535)	Variazioni 974.936
<b>Descrizione</b>	<b>31/12/2012</b>	<b>31/12/2011</b>	<b>Variazioni</b>
Proventi diversi dai precedenti (Interessi e altri oneri finanziari)	50 (680.649) <b>(680.599)</b>	25 (1.655.560) <b>(1.655.535)</b>	25 974.911 <b>974.936</b>

#### Altri proventi finanziari

Descrizione	Controllanti	Controllate	Collegate	Altre	Totale
Interessi bancari e postali				50	50
				<b>50</b>	<b>50</b>

#### Interessi e altri oneri finanziari

Descrizione	Controllanti	Controllate	Collegate	Altre	Totale
Interessi bancari				680.649	680.649
				<b>680.649</b>	<b>680.649</b>

### E) Proventi e oneri straordinari

	Saldo al 31/12/2012 (69.824)	Saldo al 31/12/2011 (5.726)	Variazioni (64.098)
<b>Descrizione</b>	<b>31/12/2012</b>	<b>Anno precedente</b>	<b>31/12/2011</b>
Varie	76.581	Varie	
Totale proventi	76.581	Totale proventi	
Varie	(146.405)	Varie	(5.726)
Totale oneri	(146.405)	Totale oneri	(5.726)
	<b>(69.824)</b>		<b>(5.726)</b>

#### Informazioni sugli strumenti finanziari emessi dalla società

La Società non ha emesso strumenti finanziari.

#### Informazioni relative al fair value degli strumenti finanziari derivati

La Società non ha strumenti finanziari derivati.

## Operazioni con parti correlate

La Società ha sottoscritto con la società controllante S.T.T. Holding S.p.A. un unico contratto di service in forza del quale la controllante S.T.T. Holding S.p.A. si impegna a mettere a disposizione della Società locali ad uso ufficio, completi di arredamento e attrezzature di supporto, impianti telefonici in funzione e materiale di consumo vario e ad erogare servizi amministrativo-contabili e di segreteria. Tali operazioni sono condotte a normali condizioni di mercato.

Nella tabella seguente vengono riepilogati i rapporti patrimoniali ed economici esistenti con la società controllante S.T.T. Holding S.p.A.:

### RAPPORTI PATRIMONIALI

	DEBITI COMMERCIALI	CREDITI COMMERCIALI	DEBITI FINANZIARI	CREDITI FINANZIARI
Contratto di service sede (fatture da ricevere)	197.000			
Debito verso controllante			120.000	
	190.000		120.000	-

### RAPPORTI ECONOMICI

	COSTI COMMERCIALI	RICAVI COMMERCIALI	COSTI FINANZIARI	RICAVI FINANZIARI
Contratto di service controllante	67.000			
	67.000	-	-	-

Tra i risconti passivi sono inoltre presenti contributi erogati dal Comune di Parma e non di competenza del presente esercizio, per euro 172.544, nonché ricavi contabilizzati a fronte di contributi ottenuti dal Comune di Parma per un valore netto di euro 3.000.000.

## Altre informazioni

Ai sensi di legge si evidenziano i compensi complessivi spettanti agli amministratori, ai membri del Collegio sindacale e all'organo di revisione.

Qualifica	Compenso
Amministratori	48.600
Collegio sindacale	48.986
Società di revisione	26.010

## Operazioni di locazione finanziaria

Non sussistono alla data di chiusura dell'esercizio operazioni di locazione finanziaria, ai sensi dell'art. 2427, punto 22, del Codice Civile.

### **Destinazione del risultato economico dell'esercizio**

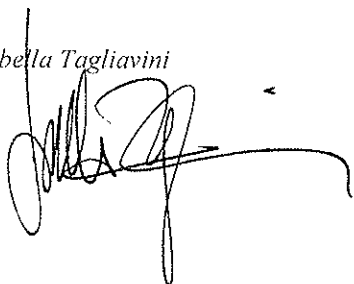
Si invita l'assemblea dei soci ad approvare il bilancio, provvedendo a riportare al nuovo esercizio la perdita sofferta nel corso dell'esercizio 2012, ammontante ad euro 901.114.

Il presente bilancio, composto da Stato patrimoniale, Conto economico e Nota integrativa, rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria nonché il risultato economico dell'esercizio e corrisponde alle risultanze delle scritture contabili.

Parma, 29/03/2013

L'Amministratore Unico

*arch. Isabella Tagliavini*

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Isabella Tagliavini', with a long horizontal stroke extending to the right.