

Area Stazione - Società di Trasformazione Urbana S.p.A.

Via Giovanni Falcone n. 30/A - 43121 PARMA

Capitale Sociale Euro 120.000,00 i.v.

Registro Imprese di Parma n.ro 0228081.034.8

REA di Parma n.ro 225.236

BILANCIO DELL'ESERCIZIO CHIUSO AL 31.12.2015

RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE

All'azionista unico:

abbiamo esercitato per l'intero anno 2015 l'attività di vigilanza e controllo che il Codice civile, ed in particolare gli articoli 2403 e seguenti, attribuiscono a questo Collegio.

Con la presente relazione riferiamo quindi in merito all'attività da noi svolta, alle osservazioni ed ai giudizi formulati in applicazione di quanto previsto dalle disposizioni di legge.

Funzione di revisione legale dei conti.

(art. 14 del D.to Leg.vo 27.1.2010 n. 39)

L'attività di revisione legale dei conti non appartiene allo scrivente collegio in quanto assegnata con l'assemblea che ha approvato il bilancio chiuso al 31.12.2012 alla società di revisione PKF Italia S.p.a. che ha provveduto ad eseguire i controlli di sua spettanza e ad emettere la propria relazione.

Situazione giuridica particolare in cui si trova la società

In questa sede il collegio ricorda che la società ha ottenuto in data 15 maggio 2012 da parte del Tribunale di Parma l'omologa dell'accordo di ristrutturazione del debito ex art. 182/bis della L.F. presentato nel dicembre 2011.

Tale accordo prevedeva la possibilità di dilazionare i debiti iscritti nei confronti della Banca popolare di Vicenza BPVI, dell'ATI MBM e dell'ATI

Bonatti - Di Vincenzo ed il pagamento integrale ed immediato di tutti creditori non aderenti al piano.

Gli accordi sottoscritti potevano essere così riassunti:

- pagamento del credito vantato dalla BPVI di euro 55,7 milioni nel periodo 2012-2015 con i fondi provenienti dalla realizzazione del II e III stralcio del PRU stazione - ex Boschi: vendita aree per edilizia privata; valorizzazione delle altre proprietà della Società e ricavi derivanti dalla concessione dei parcheggi pubblici;

- pagamento del credito vantato da ATI MBM, pari ad euro 3.375.000,00, in 27 rate da euro 125.000,00;

- pagamento del credito vantato dall'ATI Bonatti- Di Vincenzo, di euro 37,5 milioni di figurativo ed euro 14,7 milioni di numerario, mediante la mancata esecuzione da parte di questi di alcuni lavori, cosiddetti minori, nella parte degli immobili a destinazione privata e la cessione anticipata della stessa area all'ATI Bonatti- Di Vincenzo. Il residuo, stimato in euro 17.387.217 iva inclusa, con l'aggiunta di ulteriori euro 15.336.006 iva inclusa per opere di completamento, prevedeva la copertura negli anni 2012-2015, tramite ricorso a fondi del Comune di Parma e del Ministero delle Infrastrutture oltre che a proprie risorse.

Il collegio nelle relazioni al bilancio degli scorsi esercizi aveva rilevato la complessità del piano che era previsto protrarsi per circa quattro anni (scadenza fine 2015) ed era legato ad una serie di fattori/eventi la cui realizzabilità era stata prevista nel tempo con sufficiente precisione ma la cui effettività era comunque soggetta ad eventi esterni di cui la società non aveva il pieno controllo; il piano in sostanza si fondava sul presupposto dell'alienazione a diverse scadenze dei terreni edificabili secondo i valori della perizia di stima acquisita in occasione del bilancio al 31.12.2010 e sull'intervento del Comune di Parma (anche tramite il socio unico SIT Holding) a supporto del piano stesso.

Nelle relazioni al bilancio degli scorsi esercizi, lo scrivente collegio aveva evidenziato come un'interpretazione particolarmente rigida dello strumento di diritto fallimentare utilizzato, avrebbe potuto portare ad affermare ogni volta che temporalmente non coincideva il flusso di entrata con l'uscita programmata che il piano non veniva eseguito/rispettato; il collegio, nell'ambito dei controlli specifici a cui è tenuto per il rispetto del piano stesso, ha ritenuto, che nella fattispecie in esame, necessariamente occorresse una elasticità di gestione del piano e che i risultati del corretto perseguimento degli obiettivi che il piano si è dato andassero verificati nell'arco di tempo complessivo; si ricorda che il piano assegnava flussi di entrate derivanti da posizioni ben definite al soddisfacimento dei singoli creditori a date specifiche.

Purtroppo alla data di riferimento del bilancio, che è anche la data di scadenza del piano ex art. 182/bis L.F., si è dovuto riscontrare che:

- La consegna del primo stralcio (sostanzialmente la Stazione FS) è avvenuta con più di un anno di ritardo a causa sia di intoppi burocratici sia per attività collaterali aggiuntive non previste;
- La gara d'appalto per la vendita del terreno di Via Reggio e del Parcheggio "H" sono andate deserte alle cifre che erano state a suo tempo ipotizzate nel piano;
- La valorizzazione del parcheggio "H" ha comportato in ogni caso tempi più lunghi;
- Le opere previste per il II e III stralcio non sono partite in ragione della difficoltà, ancora oggi riscontrabile, di collocazione delle unità immobiliari realizzate dalla ATI Bonatti/De Vincenzo nell'ambito del primo Stralcio.

Prima ancora del termine del periodo di validità del piano, quindi, la società ha intensificato i rapporti con il creditore principale (BPVI) per verificare la disponibilità alla sottoscrizione di un nuovo piano ex art. 182/bis L.F. che

potesse creare i presupposti per realizzare la valorizzazione delle aree in un arco temporale nuovo di medio termine.

Già nella nostra relazione al bilancio chiuso al 31.12.2014 si precisava che molto probabilmente si sarebbe sforato da tempi previsti e che sarebbe stato necessario partire per elaborare un nuovo piano.

Il lavoro per la preparazione del nuovo piano è durato, di fatto, per tutto l'anno 2016 attraverso verifiche sulle prime stime iniziali del valore degli immobili e sulle modalità operative di valorizzazione futura.

Purtroppo le condizioni generali del principale creditore BPVI a causa del cambiamento dei vertici aziendali ed alle misure restrittive a cui è stato assoggettato dalle autorità di vigilanza, non hanno consentito di portare a termine, nei tempi che l'Amministratrice si era prefissata, la conclusione dell'accordo.

Alla data della redazione della presente BPVI ha rilasciato una lettera in cui si esprime dal punto di vista tecnico sulla bontà e condivisibilità del nuovo piano proposto e questo fa ben sperare in una positiva conclusione del tutto nei primi mesi del 2017.

Tale conclusione è necessaria per poter far ripartire la società verso gli scopi sociali che deve perseguire e per riportare, attraverso la rinuncia a crediti esistenti, il patrimonio netto in un ambito positivo.

Il Collegio precisa che durante tutto l'anno è stato informato tempestivamente sia dall'Amministratrice Unica direttamente, sia partecipando ad assemblee convocate ad hoc, sullo stato delle trattative con BPVI e sull'avanzamento della elaborazione del piano ex art. 182/bis L.F.

Relazione ai sensi dell'art. 2429 del Cod. Civ.

(Funzioni di vigilanza)

Abbiamo svolto la nostra attività di vigilanza nel rispetto delle disposizioni di legge e delle Norme di Comportamento del Collegio Sindacale raccomandate

dai Consigli Nazionali dei Dottori Commercialisti e dei Ragionieri ed in relazione ad essa Vi diamo atto di quanto segue.

Abbiamo vigilato sull'osservanza della legge e dell'atto costitutivo e sul rispetto dei principi di corretta amministrazione.

Abbiamo valutato l'adeguatezza del sistema amministrativo e contabile e la sua affidabilità nel rappresentare correttamente i fatti di gestione, mediante l'esame della documentazione trasmessaci o visionata, colloqui con i responsabili ed analisi della situazione organizzativa in relazione alle dimensioni ed oggettive esigenze dalla società; si tenga presente che la società non dispone di dipendenti propri ma gode di un servizio di service contabile ed amministrativo-gestionale fornito dalla controllante STT Holding Spa.

Nel corso dell'esercizio, nel rispetto delle previsioni statutarie, siamo stati periodicamente informati dall'Amministratore Unico sull'andamento della gestione sociale e sulla sua prevedibile evoluzione nonché sulle operazioni di maggior rilievo, per le loro dimensioni o caratteristiche, effettuate dalla società e possiamo ragionevolmente assicurare che le azioni poste in essere, sono conformi alla legge ed allo statuto sociale e non sono manifestamente imprudenti, azzardate in conflitto d'interessi o in contrasto con le delibere assunte dall'assemblea dei soci o tali da compromettere, di per se stesse, l'integrità del patrimonio sociale.

Il Collegio Sindacale non ha riscontrato operazioni atipiche e / o inusuali.

Nel corso dell'esercizio non sono pervenute al Collegio Sindacale esposti o denunce ai sensi dell'articolo 2408 Codice Civile.

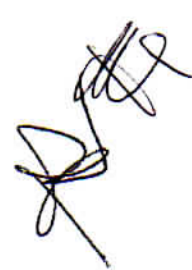
Il Collegio Sindacale, nel corso dell'esercizio, non ha rilasciato pareri ai sensi di legge.

Il Bilancio dell'esercizio chiuso al 31.12.2015 che è sottoposto alla Vostra approvazione e redatto nel presupposto della continuità aziendale evidenzia i seguenti dati di sintesi:

| STATO PATRIMONIALE | | |
|--|-------------|-------------------|
| Attivo: | | |
| - Crediti verso i soci per versamenti | Euro | 0 |
| - Immobilizzazioni nette | Euro | 768 |
| - Attivo circolante | Euro | 40.228.005 |
| - Ratei e risconti attivi | Euro | 48.899 |
| Totale attivo | Euro | 40.277.672 |
| Patrimonio netto e passivo: | | |
| - Patrimonio netto | Euro | -18.075.856 |
| - Fondi rischi ed oneri | Euro | 83.604 |
| - Fondo TFR di lavoro subordinato | Euro | 0 |
| - Debiti | Euro | 58.083.508 |
| - Ratei e risconti passivi | Euro | 186.416 |
| Totale passivo | Euro | 40.277.672 |
| CONTI D'ORDINE | Euro | 3.759.192 |
| CONTO ECONOMICO: | | |
| - Valore della produzione | Euro | -16.697.869 |
| - Costi della produzione | Euro | -1.253.199 |
| - Differenza fra valore e costo della produzione | Euro | -17.951.068 |
| - Proventi ed oneri finanziari | Euro | -641.292 |
| - Rettifiche di valore di attività finanziarie | Euro | 0 |
| - Proventi ed oneri straordinari | Euro | 303.469 |
| - Risultato prima delle imposte | Euro | -18.288.891 |
| - Imposte sul reddito | Euro | 0 |
| - Risultato di esercizio | Euro | -18.288.891 |

Relativamente a tale bilancio Vi informiamo che

- abbiamo vigilato sull'impostazione generale data allo stesso e sulla sua conformità alla legge per quel che riguarda la sua formazione e struttura; il bilancio è stato redatto nella forma "abbreviata" sussistendone i presupposti;
- abbiamo verificato la rispondenza del bilancio ai fatti ed alle informazioni di cui abbiamo avuto conoscenza a seguito dell'espletamento dei nostri doveri;




- Ai sensi dell'articolo 2426 del Codice civile, punti 5 e 6, esprimiamo il nostro consenso all'iscrizione dei costi di impianto avendo una utilità pluriennale;
- Per quanto a nostra conoscenza, l'Amministratore unico, nella redazione del bilancio, non ha derogato alle disposizioni di legge ai sensi dell'articolo 2423 - quarto comma del Codice civile.

Circa i risultati dell'esercizio sociale, riteniamo doveroso segnalare l'entità della perdita derivante dalla svalutazione operata sul valore dei terreni rimasti e destinati alla valorizzazione; tale svalutazione è stata operata sulla base di una nuova perizia redatta dall'Ing. Montanari, i cui valori sono stati presi a riferimento per la redazione del nuovo piano ex art. 182/bis L.F.. Sulla base del risultato di periodo il capitale sociale si è eroso completamente, tuttavia il nuovo piano ex art. 182/bis prevede una rinuncia da parte di BPVI di un ammontare tale da riportare in positivo il patrimonio netto.

Il Collegio sindacale dà atto che dall'attività di vigilanza e controllo sopra esposta non sono emersi fatti significativi suscettibili di segnalazione o di menzione nella presente relazione.

Indicazioni all'assemblea circa l'approvazione del bilancio di esercizio ai sensi dell'art. 2429 - 2° comma del Cod. Civ.

Si precisa che la continuità aziendale è condizionata dalla realizzabilità del valore dei terreni e questo a sua volta condiziona anche la realizzabilità del nuovo accordo ex 182/bis L.F..

La società di revisione, nella propria relazione datata 23 dicembre 2016, precisa che, a seguito delle incertezze descritte circa la continuità aziendale (mancata sottoscrizione dell'accordo e conseguente omologa del piano ex art. 182/bis L.F.), non è in grado di esprimere un giudizio sul bilancio di esercizio.

Nell'accogliere e far proprio il contenuto di detti documenti, il collegio non può che richiamare i concetti/principi sopraespressi ed esprime quindi parere favorevole alla approvazione del Bilancio dell'esercizio chiuso al 31.12.2015 a

condizione che la società prosegua nell'iter per addivenire alla sottoscrizione del nuovo accordo, il cui piano prevede la rinuncia da parte di BPVI di un ammontare di crediti sufficiente a riportare in positivo il patrimonio netto; detta condizione è necessaria anche al fine di poter riportare a nuovo la perdita così come indicato dall'Amministratrice Unica nella nota integrativa - parte finale - del bilancio.

Parma li, 24 dicembre 2016

Il Collegio Sindacale

Cacciani Alberto

Pellegrino Andrea

Grossi Francesca

