

Relazione del revisore indipendente ai sensi dell'articolo 14 del DLgs  
27 gennaio 2010, n° 39

Al Socio unico di

S.T.T. Holding S.p.A.

Relazione sulla revisione contabile del bilancio d'esercizio

**Giudizio**

Ho svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio della società S.T.T. Holding S.p.A. (la Società), costituito dallo stato patrimoniale al 31/12/2021, dal conto economico, dal rendiconto finanziario per l'esercizio chiuso a tale data e dalla nota integrativa.

A mio giudizio, il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Società al 31/12/2021, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione.

**Elementi alla base del giudizio**

Ho svolto la revisione contabile in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia). Le mie responsabilità ai sensi di tali principi sono ulteriormente descritte nella sezione Responsabilità del revisore unico per la revisione contabile del bilancio d'esercizio della presente relazione. Sono indipendente rispetto alla Società in conformità alle norme e ai principi in materia di etica e di indipendenza applicabili nell'ordinamento italiano alla revisione contabile del bilancio. Ritengo di aver acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il mio giudizio.

## Richiamo di informativa

Come evidenziato nella Nota Integrativa Parte Iniziale, paragrafo "Fatti di rilievo verificatisi nel corso dell'esercizio", segnalo quanto segue:

1. La controllata Area Stazione S.T.U. S.p.A., essendo scaduti i termini del Piano di ristrutturazione ex art. 182 bis della L.F. (omologato il 15 maggio 2012), ha effettuato una lunga negoziazione con il principale creditore (Banca Popolare di Vicenza) per la presentazione di un nuovo piano di ristrutturazione ed il socio in ultima istanza (Comune di Parma) ha approvato la proposta dando mandato alla Società stessa di procedere alla presentazione del ricorso ex art. 182 bis L.F. . Il Comitato Tecnico di Banca Popolare di Vicenza, in data 22 Dicembre 2016, ha deliberato favorevolmente rispetto ai contenuti del nuovo Piano di Ristrutturazione del Debito presentato ma, a seguito dell'intervenuta liquidazione coatta della stessa banca, non è stato possibile concludere l'iter procedurale. Successivamente, i Commissari liquidatori di BPVI hanno comunicato l'approvazione della Bozza di Piano Industriale 2018-2021 di Area Stazione, ma rispetto al testo e alle condizioni a suo tempo pattuite, hanno stralciato l'erogazione della Nuova Finanza prevista per un importo pari a 1,2 milioni di euro in quanto la Banca Popolare di Vicenza essendo in Liquidazione Coatta Amministrativa non aveva la licenza bancaria per poter erogare nuovi finanziamenti. Alla luce di questa situazione, Area Stazione S.T.U. S.p.A. ha chiesto alla capogruppo S.T.T Holding Spa la disponibilità a subentrare nell'erogazione di tale obbligazione, che rappresentava una condizione essenziale per permettere alla stessa società di riprendere la propria operatività. La Capogruppo ha pertanto richiesto autorizzazione al Comune di Parma a sostenere finanziariamente la controllata e tale autorizzazione è stata concessa con delibera di Consiglio Comunale n° 106 del 21/ 12/ 2017 che autorizza S.T.T Holding Spa anche alla rinuncia del credito vantato per 1.255.000 euro al fine di patrimonializzare la stessa Area Stazione S.T.U.. In conseguenza di quanto appena descritto, la suddetta Società ha firmato in data 8 Maggio 2018 l'accordo con Società di Gestione degli Attivi (in breve SGA che nel frattempo aveva acquistato il credito da Banca Popolare di Vicenza in LCA) con la quale SGA rinuncia a 19.164.550 euro di credito vantato garantendo ad Area Stazione S.T.U. S.p.A. il riequilibrio patrimoniale, *conditio sine qua non* per la presentazione del ricorso ex art. 182 bis L.F. depositato presso la Cancelleria del Tribunale di Parma in data 22 maggio 2018 e pubblicato presso il Registro Imprese in data 28 maggio 2018. Detto ricorso è stato poi omologato dal Tribunale di Parma con provvedimento in data 15 luglio 2018. Il passaggio in giudicato dell'omologa dell'accordo di ristrutturazione ex art. 182 bis L.F. garantisce a Area Stazione il suo riequilibrio patrimoniale. Inoltre, l'omologa consentirà alla controllata di procedere al completamento delle opere di urbanizzazione del II° e III° stralcio del PRU "Stazione FS – Ex Boschi" mediante utilizzo dei contributi pubblici stanziati e tramite i ricavi derivanti dall'alienazione del patrimonio immobiliare di proprietà, così valorizzato, verrà dato corso alla soddisfazione del creditore SGA.

Alla data di redazione del presente bilancio, la società ha provveduto al pagamento dei creditori non aderenti e ha iniziato l'implementazione delle attività propedeutiche alla realizzazione delle attività di completamento del PRU, ivi incluso la fase di confronto con il socio di ultima istanza Comune di Parma per la sottoscrizione della nuova convenzione che disciplinerà obblighi e diritti reciproci per l'attuazione e implementazione del P.R.U..

In virtù della sottoscrizione della nuova Convenzione tra Comune di Parma e Stu, avvenuta il 25 gennaio 2021, Area Stazione ha presentato, con il supporto dell'Advisor, un aggiornamento del Piano 182 bis, i cui termini di validità erano fermi al 31 dicembre 2021. All'interno del nuovo Piano, approvato dalla Società in data 22 marzo 2021, sono state rilevate le ragioni degli scostamenti registrati ed è stato proposto un riscadenziamento al 31 dicembre 2024 delle tempistiche di rimborso dell'Esposizione Esigibile Aggiornata, in linea con il tempo ritenuto necessario per consentire il completamento del PRU e conseguentemente la realizzazione del Piano di Dismissione Aggiornato.

Il Piano Aggiornato è stato oggetto di analisi da parte dell'Asseveratore, che in data 26 marzo 2021 ha rilasciato una relazione asseverata, nella quale ha:

- confermato che, fermo quanto previsto per i Creditori Successivi, la Società ha soddisfatto tutti i Creditori Non Aderenti e raggiunto con STT e con il Comune di Parma degli accordi di riscadenziamento dei rispettivi crediti vantati nei confronti di Area Stazione funzionali all'attuazione del Piano Aggiornato;
- attestato che, nonostante gli scostamenti registrati, il Piano rimane sostanzialmente invariato nei suoi aspetti rilevanti e fondamentali;
- confermato la veridicità dei dati contabili alla Nuova Data di Riferimento sulla base dei quali è stato predisposto il Piano Aggiornato;
- attestato la fattibilità del Piano Aggiornato, anche in considerazione della stipula della Convenzione.

In conseguenza delle integrazioni apportate con il Piano Aggiornato, si è infine reso necessario un coerente emendamento dell'Accordo di Ristrutturazione tra Area Stazione e AMCO (già SGA). Di conseguenza, allo scopo di realizzare il Piano Aggiornato, Area Stazione ha proposto ad AMCO la stipula di un accordo integrativo non novativo all'Accordo di Ristrutturazione, che consentisse alla Società di dare esecuzione al Piano Aggiornato con la previsione di allungamento di tre anni del periodo di rimborso dell'Esposizione Esigibile Aggiornata e mantenimento della sospensione di ogni onerosità per tutto l'arco del Piano Aggiornato. Tale Accordo è stato sottoscritto in data 1 giugno 2021, con Atto Notaio Canali, Rep. n. 72676. Nello specifico dal punto di vista operativo, queste le attività avviate e in corso:

- erano state avviate in data 15.04.2019 delle attività preliminari finalizzate alla realizzazione del cosiddetto "Intervento Banchini" (strada di connessione Stazione-Via Trento e immobile correlato), ma a motivo dell'assenza della Convenzione sottoscritta, le medesime attività si erano dovute interrompere. Nelle more di tale situazione, la famiglia Banchini a causa del ritardo nella realizzazione degli immobili oggetto di retrocessione a suo favore secondo quanto previsto nell'Accordo, nel luglio 2020 ha escusso la garanzia fideiussoria concessa da Credit Agricole Italia S.p.A. con conseguente escussione da parte di quest'ultima della controgaranzia rilasciata nell'interesse di Area Stazione da STT, che per l'effetto, è divenuta creditrice in regresso di Area Stazione per l'ulteriore importo di Euro 1.198.520,00. Si precisa che l'intera operazione non ha impatto sulla valorizzazione economica delle aree di STU destinate alla vendita, in quanto la volumetria di nuova realizzazione sarà interamente suddivisa tra Struttura di uso Pubblico e unità immobiliari cedute in permuta originariamente alla famiglia Banchini ed ora a STT.
- in data 31 Luglio 2019 è stato assegnata, a seguito di apposito Bando di gara, la Concessione Decennale di gestione del Parcheggio H, al valore di € 1.206.000 ovvero 6.000 € in più rispetto a quanto previsto dal Piano Industriale. Il contratto di concessione è stato sottoscritto.

La Società, dopo aver regolarmente onorato la prima scadenza contrattuale col versamento di € 402.000,00 al 31 gennaio 2020, ha accumulato un consistente ritardo nel pagamento della seconda rata che sarebbe dovuto avvenire il 31 gennaio 2021. A motivo della situazione pandemica, Area Stazione aveva avviato una interlocuzione con la società concessionaria mirato a ridefinire parzialmente i termini di pagamento del canone contrattuale. La Società ha però respinto ogni ipotesi in tal senso, ritenendo di poter richiamare motivazioni utili a recedere legittimamente dal contratto.

Area Stazione, per il tramite dei propri legali, ha fermamente respinto tale assunto e in data 07.02.2022 ha presentato istanza al Tribunale di Parma per l'emissione di un Decreto ingiuntivo di pagamento per € 804.000,00 oltre Iva, corrispondenti alle rate 2021 e 2022 del canone contrattuale, essendo nel frattempo trascorso inutilmente anche il termine dell'ultimo versamento dovuto.

In data 04.03.2022 il Tribunale ha accolto l'istanza, concedendo un termine di 40 giorni alla controparte per avanzare eventuali ricorsi.

Questa peculiare situazione porrebbe Area Stazione nella condizione di non disporre della liquidità che in base al Piano Industriale era dedicata in via esclusiva alla copertura dei costi gestionali correnti della Società all'orizzonte temporale del 2024.

La Convenzione STU-Comune di Parma in essere disciplina però in modo nitido la fattispecie. All'art. 6 bis della Convenzione medesima si dice infatti: “

“Art. 6 bis - Gestione dei parcheggi pubblici.

La società si impegna, fin da ora, a cedere al Comune, il 31 luglio 2021, il parcheggio oggetto del contratto di concessione per la gestione, prot. STU 139/2019, stipulato dalla medesima società in data 30 luglio 2019 con l'impresa “Line servizi per la mobilità S.p.A.”.

Il Comune si impegna ad accettare la cessione e garantisce alla STU la disponibilità delle risorse finanziarie di 1.206.000,00 euro, relativa al canone decennale anticipato corrente dal 30 luglio 2019 al 30 luglio 2029 per la gestione del parcheggio H), come previsto nel piano economico finanziario allegato al decreto di omologazione ex art. 182 bis Legge Fallimentare”. L'articolo 6 bis della Convenzione individua dunque i ricavi derivanti dalla concessione decennale della gestione del parcheggio H come entrata diretta a favore di STU per la positiva attuazione del piano di intervento pubblico affidato.

Il Comune di Parma si è inoltre attivato per un eventuale subentro nella gestione del parcheggio allo scopo di garantire la continuità del servizio ma anche degli introiti previsti e, nel contempo, con deliberazione di Consiglio Comunale n. 53 del 28/04/2022, ha deliberato l'accantonamento a fondo rischi passività potenziali di una somma pari a euro 800.000 a piena garanzia dell'eventuale mancato incasso da parte di STU Stazione del canone relativo al parcheggio H.

A tale proposito, in accordo col Servizio Patrimonio del Comune, è previsto il perfezionamento dell'Atto di passaggio di proprietà della struttura del parcheggio da StU al Comune, previsto dalla Convenzione per al 31 luglio 2021 e poi rinviato a motivo del rallentamento operativo dovuto alla pandemia.

La piena attività della Società è nel frattempo ripresa, a seguito dell'approvazione da parte del Consiglio Comunale il 14 dicembre 2020 del nuovo testo della Convenzione tra STU e Comune di Parma, Convenzione scaduta in data 31.12.2015 e la cui stesura è stata oggetto di rielaborazione per poter recepire l'insieme delle vicende amministrative ed economico finanziarie intervenute dal 2013 al momento dell'Omologa del nuovo Piano ex art. 182 bis L.F.

Dopo l'approvazione in Consiglio Comunale, l'Atto di Convenzione è stato sottoscritto in data 25.01.2021 innanzi al Notaio Canali, repertorio n. 71453, raccolta n. 31409, e a seguire

in data 1 giugno 2021 è stato sottoscritto il nuovo Accordo di Ristrutturazione con AMCO SPA.

La struttura operativa si è arricchita di un nuovo RUP e di due tecnici aiuto RUP, tutti selezionati tramite Avvisi pubblicati sul sito della Società.

Sono stati banditi due successivi bandi per l'alienazione delle aree del Secondo Stralcio, l'asset più rilevante tra le proprietà STU.

Il primo bando è stato pubblicato a dicembre 2021 ponendo a base di gara il valore di perizia certificato nel Piano di Ristrutturazione del debito. Andata deserta tale prima chiamata, è stato pubblicato a febbraio 2022 un secondo bando, che prevedeva una riduzione dei medesimi prezzi posti a base di gara nella misura del 10%, secondo quanto già previsto dall'Accordo Stu- 2018/2021, precisamente agli articoli 3.3.2 e 5.3.2. Anche questo secondo bando non ha raccolto adesioni.

Da ultimo, si è rimesso mano alla progettazione delle opere di urbanizzazione del Secondo e Terzo stralcio, interventi che godono del finanziamento sui Fondi cosiddetti "Ex metro" e la cui realizzazione è condizione necessaria per l'adeguata valorizzazione delle aree poste in vendita.

I progetti a suo tempo elaborati scontano un mancato aggiornamento ai diversi disposti normativi subentrati dal 2015 a oggi e dunque occorre ridefinirne contenuti tecnici e fattibilità operativa.

2. La controllata Authority S.T.U. S.p.A. in liquidazione è parte in due contenziosi particolarmente significativi: un arbitrato e un contenzioso civile. Nel primo, la controparte contrattuale ha notificato una domanda di arbitrato per chiedere il rilascio delle garanzie prestate dalla Società, la revisione del piano economico e finanziario con determinazione delle misure di riequilibrio e l'eventuale condanna della Società o del Comune di Parma al risarcimento dei danni. In data 2 marzo 2020, il Collegio Arbitrale ha pronunciato il Lodo con "dissenting opinion" del Presidente: a) ha dichiarato il difetto di legittimazione del Comune di Parma; b) ha respinto tutte le eccezioni preliminari sollevate da Authority; c) ha stabilito l'effettiva sussistenza di uno squilibrio del piano economico finanziario; d) ha, dunque, dichiarato il diritto di Ponte Nord ad ottenere il riequilibrio del PEF; e) ha escluso di poter emettere un Lodo ex art. 2932 c.c., ma ha comunque quantificato l'entità del valore di riequilibrio del PEF nei seguenti termini alternativi: euro 1.445.070, ove la concessione sia prorogata per ulteriori 8 anni; euro 2.605.906, ove tale proroga non intervenga; f) ha ritenuto sussistente il diritto della controparte ad esercitare il recesso, laddove non intervenga il riequilibrio del PEF, quantificando in euro 4.255.323 il relativo indennizzo. Authority, con atto di citazione notificato il 16 giugno 2020, ha impugnato la pronuncia – della quale si è anche chiesta la sospensione in via cautelare - dinanzi la Corte di Appello di Bologna. La controversia è iscritta al RG 873/2020 e Ponte Nord si è ritualmente costituita. La prima udienza si è tenuta in data 1 dicembre 2020, e successivamente con ordinanza del 4 maggio 2021 la Corte di Appello ha sospeso l'esecuzione del lodo, in considerazione delle complesse questioni sollevate con il gravame con contestuale prestazione di cauzione per un importo pari a Euro 5,2 milioni. Con il medesimo provvedimento è stata fissata l'udienza per precisazione conclusioni per il 19 aprile 2022. La società, di concerto con il socio STT Holding e con il Comune di Parma, ha ritenuto di non presentare la cauzione necessaria per ottenere la sospensione dell'esecutività del lodo, anche in considerazione del fatto che il Lodo non comporta un esborso immediato a favore della Ponte Nord, la quale potrebbe tuttavia attivarsi per esercitare il diritto al riequilibrio del PEF riconosciuto a suo favore, chiedendo la corresponsione, a fronte della realizzazione delle Opere Calde, degli importi indicati sopra. A titolo cautelativo e prudenziale, in

considerazione della particolare complessità della vicenda, il Liquidatore ha ritenuto di aumentare di 1 milione l'accantonamento di Euro 2 milioni effettuato nel bilancio degli esercizi precedenti.

Nel secondo, è stato notificato alla Società un atto di citazione per la richiesta di riconoscimento di un importo di euro 7,6 milioni a favore di una società appaltatrice per riserve relative ad opere effettuate negli anni 2012-2013. Il Liquidatore ha ritenuto di non iscrivere in bilancio le pretese della controparte sulla base degli elementi descritti in Nota Integrativa e del parere rilasciato dal legale della Società il quale giudica meramente possibile e quindi non necessariamente probabile, allo stato dei fatti, il rischio di soccombenza.

Il mio giudizio non contiene rilievi con riferimento a tali aspetti.

#### Altri aspetti

##### 1. Bilancio consolidato

La società detiene significative partecipazioni di controllo ma non ha predisposto il bilancio consolidato in considerazione del fatto che, unitamente alle controllate, non ha superato, per due esercizi consecutivi, i limiti stabiliti dalla normativa in materia.

##### Giudizio sul bilancio della controllante

La società, come richiesto dalla legge, ha inserito in Nota Integrativa i dati essenziali dell'ultimo quadro generale riassuntivo delle entrate e delle spese dell'Ente che esercita attività di direzione e coordinamento ai sensi dell'art. 2497 bis del Codice Civile. Il mio giudizio sul bilancio di S.T.T. Holding S.p.a. al 31 dicembre 2021, non si estende a tali dati.

##### 2. Procedure di revisione a Covid-19

L'attività di revisione contabile si è svolta nel contesto eccezionale e del tutto imprevedibile che si è creato a causa dell'emergenza Covid-19 e dei connessi provvedimenti, anche di natura restrittiva alla circolazione, emanati dal Governo italiano a tutela della salute dei cittadini. In considerazione di ciò, le procedure di revisione previste dagli standard professionali sono state eseguite mediante (i) una rimodulazione organizzativa improntata ad un ampio uso di smart working; (ii) una diversa modalità di esecuzione delle attività, anche con riferimento alla raccolta delle evidenze probative, utilizzando prevalentemente documentazione in formato elettronico trasmissibili da remoto; (iii) l'utilizzo di strumenti tecnologici per le interlocuzioni, a distanza, con i referenti aziendali e con gli organi di governance.

##### Responsabilità degli amministratori e del collegio sindacale per il bilancio d'esercizio

Gli amministratori sono responsabili per la redazione del bilancio d'esercizio che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i

criteri di redazione e, nei termini previsti dalla legge, per quella parte del controllo interno dagli stessi ritenuta necessaria per consentire la redazione di un bilancio che non contenga errori significativi dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali.

Gli amministratori sono responsabili per la valutazione della capacità della Società di continuare ad operare come un'entità in funzionamento e, nella redazione del bilancio d'esercizio, per l'appropriatezza dell'utilizzo del presupposto della continuità aziendale, nonché per una adeguata informativa in materia. Gli amministratori utilizzano il presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio d'esercizio a meno che abbiano valutato che sussistono le condizioni per la liquidazione della Società o per l'interruzione dell'attività o non abbiano alternative realistiche a tali scelte.

Il collegio sindacale ha la responsabilità della vigilanza, nei termini previsti dalla legge, sul processo di predisposizione dell'informativa finanziaria della Società.

#### Responsabilità del revisore per la revisione contabile del bilancio d'esercizio

I miei obiettivi sono l'acquisizione di una ragionevole sicurezza che il bilancio d'esercizio nel suo complesso non contenga errori significativi, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali, e l'emissione di una relazione di revisione che includa il mio giudizio. Per ragionevole sicurezza si intende un livello elevato di sicurezza che, tuttavia, non fornisce la garanzia che una revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia) individui sempre un errore significativo, qualora esistente. Gli errori possono derivare da frodi o da comportamenti o eventi non intenzionali e sono considerati significativi qualora ci si possa ragionevolmente attendere che essi, singolarmente o nel loro insieme, siano in grado di influenzare le decisioni economiche prese dagli utilizzatori sulla base del bilancio d'esercizio.

Nell'ambito della revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia), ho esercitato il giudizio professionale e ho mantenuto lo scetticismo professionale per tutta la durata della revisione contabile. Inoltre:

- ho identificato e valutato i rischi di errori significativi nel bilancio d'esercizio dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali; ho definito e svolto procedure di revisione in risposta a tali rischi; ho acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il mio giudizio. Il rischio di non individuare un errore significativo dovuto a frodi è più elevato rispetto al rischio di non individuare un errore significativo derivante da comportamenti o eventi non intenzionali, poiché la frode può implicare l'esistenza di collusioni, falsificazioni, omissioni intenzionali, rappresentazioni fuorvianti o forzature del controllo interno;
- ho acquisito una comprensione del controllo interno rilevante ai fini della revisione contabile allo scopo di definire procedure di revisione appropriate nelle circostanze e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno della Società;
- ho valutato l'appropriatezza dei principi contabili utilizzati nonché la ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli amministratori, inclusa la relativa informativa;
- sono giunto ad una conclusione sull'appropriatezza dell'utilizzo da parte degli

amministratori del presupposto della continuità aziendale e, in base agli elementi probativi acquisiti, sull'eventuale esistenza di una incertezza significativa riguardo a eventi o circostanze che possono far sorgere dubbi significativi sulla capacità della Società di continuare ad operare come un'entità in funzionamento. In presenza di un'incertezza significativa, sono tenuto a richiamare l'attenzione nella relazione di revisione sulla relativa informativa di bilancio ovvero, qualora tale informativa sia inadeguata, a riflettere tale circostanza nella formulazione del mio giudizio. Le mie conclusioni sono basate sugli elementi probativi acquisiti fino alla data della presente relazione. Tuttavia, eventi o circostanze successivi possono comportare che la Società cessi di operare come un'entità in funzionamento;

- ho valutato la presentazione, la struttura e il contenuto del bilancio d'esercizio nel suo complesso, inclusa l'informativa, e se il bilancio d'esercizio rappresenti le operazioni e gli eventi sottostanti in modo da fornire una corretta rappresentazione.

Ho comunicato ai responsabili delle attività di governance, identificati ad un livello appropriato come richiesto dagli ISA Italia, tra gli altri aspetti, la portata e la tempistica pianificate per la revisione contabile e i risultati significativi emersi, incluse le eventuali carenze significative nel controllo interno identificate nel corso della revisione contabile.

## Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari

Giudizio ai sensi dell'articolo 14, comma 2, lettera e), del D.Lgs 39/10

La Società ha predisposto il bilancio in forma abbreviata, e pertanto senza la predisposizione di una autonoma relazione sulla gestione, sussistendo i presupposti di cui all'art. 2435-bis del Codice Civile.

Parma, 9 maggio 2022

Revisore Indipendente

Alessandro Ricchini