

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

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

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

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

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

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

Prot. 2023/100

Parma, 21/11/2023

Determinazione dell'Amministratore Unico n. 20

OGGETTO: Determinazione a contrattare del servizio di "Redazione delle attestazioni previste per la validità degli strumenti di regolazione della crisi di impresa ex art. 57 e seguenti del D.Lgs. 14/2019"

L'Amministratore Unico

Premesso che:

- Il Tribunale di Parma, con decreto del 16 luglio 2018, ha omologato ai sensi dell'articolo 182-bis, quarto comma Legge Fallimentare l'accordo di ristrutturazione (ADR) concluso l' 8 maggio 2018 tra Area Stazione e Società per la Gestione delle Attività – S.G.A. S.p.A. con atto autenticato dal Notaio Dott. Carlo Maria Canali, (rep. 62323 e racc. 27366);
- Nel corso dell'attuazione dell'AdR, sia fattori esogeni non prevedibili all'epoca del Piano, tra cui anche la grave pandemia sanitaria, sia fattori endogeni hanno parzialmente, ma non sostanzialmente, modificato le assunzioni del Piano;
- la Società ha rappresentato la necessità di adeguare il Piano alle mutate esigenze, in quanto nel corso degli anni 2018 e 2019, diversamente da quanto previsto, non si è verificato nei tempi previsti, tra le altre cose:
 1. il rinnovo della convenzione con il Comune ex articolo 120 D.L. n. 267/2000;
 2. l'erogazione del Contributo Comune;
 3. l'ultimazione delle Opere di Urbanizzazione;
 4. l'attuazione del Piano di Dismissione, con conseguente mancato rispetto delle tempistiche di rimborso previste dall'AdR in relazione all'Esposizione Esigibile, all'Esposizione Comune e alla Nuova Finanza.
- Area Stazione, ha dunque presentato, con il supporto dell'Advisor (G.D.A. Revisori Indipendenti S.p.A.), un aggiornamento del Piano datato 19 marzo 2021 ed approvato dalla Società in data 22 marzo 2021,
- Nelle more la Società per la Gestione delle Attività – S.G.A. S.p.A. – ha mutato denominazione assumendo quella di "Asset Management Company – AMCO S.p.A."
- Di conseguenza, allo scopo di realizzare il Piano Aggiornato e dunque il Piano, Area Stazione ha proposto ad AMCO la stipula di un accordo integrativo non novativo all'AdR che consentisse

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

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

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

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

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

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

alla Società di dare esecuzione al Piano e al Piano Aggiornato con la previsione di allungamento di tre anni del periodo di rimborso dell'Esposizione Esigibile Aggiornata e mantenimento della sospensione di ogni onerosità per tutto l'arco del Piano Aggiornato;

- L'Accordo Integrativo, unitamente all'aggiornamento Piano Economico Finanziario (2021-2024), è stato sottoscritto in data 01/06/2021;

Considerato che:

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

Richiamato:

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

Preso atto:

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

Tenuto conto che:

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

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

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

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

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

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

- le Perizie, di cui alle premesse, sottostanti il Piano contenevano previsioni di sviluppo e parametri economici, in termini di costo e di ricavi, risalenti al 2016 e pertanto antecedenti alla pandemia sanitaria Covid-19 e alla guerra in Ucraina, nonché alla Convenzione 2021 e che pertanto si è ravvisata la necessità di procedere – in accordo con il Creditore – ad una revisione e aggiornamento della stessa;
- la Società in data 17/02/2023 ha affidato a Knight Frank Italia s.r.l. l'incarico di *"Valutazione immobiliare di mercato degli assets della società, in conformità con l'attuale edizione dei RCS Valuation – Global Standards, che include gli International Valuation Standards"*;
- una modifica delle condizioni temporali ed economiche, rispetto alle previsioni dell'ADR, della Perizia comportano una presumibile conseguente variazione del Piano;
- si è reso necessario, pertanto, incaricare un professionista quale *Advisor Industriale* per i servizi di assistenza nella predisposizione del piano economico finanziario per gli esercizi 2024-28 a servizio della ristrutturazione del debito verso i creditori;
- la Società in data 01/08/2023 ha affidato a GDA Revisori Indipendenti S.p.A. l'incarico per l'attività di *"Servizi di assistenza nella predisposizione del piano economico finanziario per gli esercizi 2024-28 a servizio della ristrutturazione del debito verso i creditori"*;
- nel frattempo, la Società in data 09/05/2023 ha affidato all'avv. Giacomo Malmesi l'incarico di *"Advisor legale a supporto dell'Amministratore Unico in materia giuridico, commerciale, concorsuale e contrattualistica in previsione della revisione del vigente Accordo ex art. 182bis L.F. e/o nell'individuazione ed implementazione di un nuovo strumento concorsuale che sarà sottoscritto tra Area Stazione – STU S.p.A. ed i suoi creditori"*;

Richiamate:

le molteplici interlocuzioni avute, nel corso del 2022 e 2023, con il creditore principale AMCO;

Dato atto che:

- si rende, pertanto, necessario incaricare un professionista per la redazione delle attestazioni previste per la validità degli strumenti di regolazione della crisi di impresa ex art. 57 e seguenti del D. Lgs. 14/2019, volte ad asseverare la veridicità dei dati aziendali e la fattibilità del nuovo piano di ristrutturazione del debito che la società intende presentare ai creditori;
- il dott. Franco Cadoppi, Dottore Commercialista e Revisore Legale, partner di Scalabrini Cadoppi & Associati s.r.l., con sede legale in Reggio Emilia, via P.C. Cadoppi n. 14, P.IVA 02699050353 ("Professionista") ha formulato un preventivo per l'attività di *"Redazione delle attestazioni"*

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

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

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

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

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

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

previste per la validità degli strumenti di regolazione della crisi di impresa ex art. 57 e seguenti del D. Lgs. 14/2019" proponendo un compenso pari ad euro 60.000,00 (euro sessantamila/00), oltre al rimborso delle spese generali di studio forfetizzate nel 10% del compenso e delle spese vive effettivamente sostenute e rendicontate, al netto di IVA e contributo integrativo previdenziale;

Preso altresì atto che:

- il Professionista ha dimostrato, oltre ad evidenziare ogni garanzia di affidabilità, di possedere tutti i requisiti necessari, quali l'alta qualificazione, lo status e il prestigio professionali, nel pieno rispetto delle disposizioni indicate nei regolamenti approvati dall'Amministrazione Comunale in tema di affidamenti di incarichi e consulenze e al regolamento di Area Stazione dettato dalla determina n.35 del 26 settembre 2014;
- il Professionista ha dichiarato che non esistono cause di incompatibilità e di conflitto di interessi;
- il Professionista ha dichiarato, ai sensi dell'art. 53 co. 16 ter d.lgs. 165/2001, di non aver concluso contratti di lavoro subordinato o autonomo e comunque di non aver attribuito incarichi ad ex dipendenti che hanno esercitato poteri autoritativi o negoziali per conto del Gruppo STTH per il triennio successivo alla conclusione del rapporto;
- il Professionista ha sottoscritto il Patto d'Integrità, accettando il codice etico e di comportamento della Società;

DETERMINA

- di affidare al dott. Franco Cadoppi, Dottore Commercialista e Revisore Legale, partner di Scalabrini Cadoppi & Associati s.r.l., con sede legale in Reggio Emilia, via P.C. Cadoppi n. 14, P.IVA 02699050353 ("Professionista") l'incarico di "*Redazione delle attestazioni previste per la validità degli strumenti di regolazione della crisi di impresa ex art. 57 e seguenti del D. Lgs. 14/2019"* riconoscendo un compenso pari ad euro 60.000,00 (euro sessantamila/00), oltre al rimborso delle spese generali di studio forfetizzate nel 10% del compenso e delle spese vive effettivamente sostenute e rendicontate, al netto di IVA e contributo integrativo previdenziale;
- di dare atto che le spese di cui alla presente determina trovano idonea copertura finanziaria;
- di individuare nel dott. Ing. Giacomo Minari il Responsabile di Procedimento;
- di conservarne copia presso gli uffici della Società.

L'Amministratore Unico

Arch. Isabella Tagliavini

