

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

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

Largo Torello de' Strada 15/a - 43121, Parma;

Capitale Sociale : € 120.000,00 – REA : 0225236; C.F. e Partita Iva 02280810348; Numero Registro Imprese : 02280810348
Tel. +390521.031120

Web-site:www.sttholding.com; Posta Elettronica Certificata: areastazione@pec.it

Prot. 2025/29

Parma, 01/04/2025

Determinazione del Liquidatore Sociale n.10

OGGETTO: manifestazione d'interesse e indagine di mercato volte alla vendita delle aree di proprietà di Area Stazione – STU S.p.A. in liquidazione facenti parte del PRU Stazione

IL LIQUIDATORE SOCIALE

Premesso che:

- Area Stazione – STU S.p.A. in liquidazione è soggetto attuatore del Programma di Riqualficazione Urbana denominato "Stazione FF.SS. - ex Boschi";
- Il PRU si articola in tre stralci funzionali tra loro autonomi, denominati I°, II° e III° stralcio;
- Il I° stralcio è stato completato e ha riguardato, tra le altre cose, la rilevante azione infrastrutturale di realizzazione del sottopasso al di sotto dell'immobile ferroviario e del fascio dei binari, nonché di un parcheggio pubblico di 2 piani interrati;
- 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:
 - il rinnovo della convenzione con il Comune ex articolo 120 D.L. n. 267/2000;
 - l'erogazione del Contributo Comune;
 - l'ultimazione delle Opere di Urbanizzazione;
 - 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 – Società di Trasformazione Urbana S.p.A. in liquidazione

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

Largo Torello de' Strada 15/a - 43121, Parma;

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

Tel. +390521.031120

Web-site:www.sttholding.com; Posta Elettronica Certificata: areastazione@pec.it

- 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 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 dei compendi immobiliari facenti parte dello Stralcio II e dello Stralcio III di proprietà della società (asset di maggior rilevanza economica), 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;
- 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;
- 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, comprensivo degli interventi strutturali al di sotto delle aree pubbliche (...) Degli esiti dell'attività di commercializzazione la società riferirà*

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

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

Largo Torello de' Strada 15/a - 43121, Parma;

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

Tel. +390521.031120

Web-site:www.sttholding.com; Posta Elettronica Certificata: areastazione@pec.it

puntualmente al Comune che si impegna a valutare eventuali esigenze di intervento sugli strumenti urbanistici e a ridefinire le tempistiche e le modalità di realizzazione (...)".

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:

- 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*" e gli esiti di tale valutazione, trasmessi nel marzo 2023, hanno evidenziato una potenziale valorizzazione immobiliare delle aree inferiore a quanto precedentemente attestato;
- 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 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 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*";
- la Società in data 05/06/2024 (dau n. 10/2024) ha affidato all'avv. Lucia Maggiolo l'incarico di "*Assistenza legale stragiudiziale per la redazione e consulenza/assistenza a due bandi di gara*

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

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

Largo Torello de' Strada 15/a - 43121, Parma;

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

Tel. +390521.031120

Web-site:www.sttholding.com; Posta Elettronica Certificata: areastazione@pec.it

volti alla vendita di aree Stralcio II e Stralcio III, di proprietà di Area Stazione – STU S.p.A., facenti parte del PRU Stazione”;

Dato atto che:

- sono in corso costanti interlocuzioni da parte della Società con il creditore AMCO, STT e Comune di Parma volte a definire i contenuti del nuovo accordo di ristrutturazione prodromico alla pubblicazione dei nuovi bandi per l’alienazione del II stralcio e del III stralcio;
- in occasione di recenti confronti, il Comune di Parma (con l’avvallo del creditore AMCO) ha chiesto alla Società di procedere - nelle more della definizione del nuovo Accordo e prodromicamente alla pubblicazione dei nuovi bandi di alienazione - nella elaborazione e pubblicazione di un bando esplorativo per acquisire proposte progettuali, auspicabilmente consentendo soluzioni difformi dalle attuali configurazione e vincoli, che dovranno poi essere vagliate dall'amministrazione per eventuali varianti urbanistiche, se ritenute fattibili ed opportune;
- la Società in data 11/02/2025 (dau n. 03/2026) ha affidato all’avv. Lucia Maggiolo l’incarico di *“Assistenza legale stragiudiziale per la redazione e consulenza/assistenza alla manifestazione d’interesse e indagine di mercato volte alla vendita delle aree di proprietà di Area Stazione – STU S.p.A. in liquidazione facenti parte del PRU Stazione”*

A seguito di ciò:

è stato redatto un avviso, parte integrante della presente determina, per la Manifestazione d’interesse e Indagine di mercato volte alla vendita delle aree di proprietà di Area Stazione – STU S.p.A. in liquidazione facenti parte del PRU Stazione da pubblicare sul GURI e sui seguenti quotidiani:

- CORRIERE DELLA SERA NAZIONALE
- LA GAZZETTA DI PARMA
- IL SOLE 24 ORE ED. NAZIONALE
- IL GIORNALE ED. NAZIONALE

e sul sito istituzionale della Holding: www.sttholding.it

DETERMINA

- di approvare l’Avviso esplorativo e relativi allegati (quali: Capitolato Tecnico, Modulo per manifestazione d’interesse, Inquadramento catastale) finalizzato a ricevere manifestazioni di

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

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

Largo Torello de' Strada 15/a - 43121, Parma;

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

Tel. +390521.031120

Web-site:www.sttholding.com; Posta Elettronica Certificata: areastazione@pec.it

- interesse volte alla vendita delle aree di proprietà di Area Stazione – STU S.p.A. in liquidazione facenti parte del PRU Stazione con scadenza prevista per il 19/5/2025;
- di nominare Rup l'Ing. Giacomo Minari;
 - di nominare Rup la dott. Francesca Capelli unicamente per l'espletamento delle pratiche amministrative da svolgere sulle piattaforme di e-procurement ed i controlli di legge;
 - di approvare la spesa di euro 2.808,62+ iva, incaricando la società Vivenda Group Spa – Partita Iva Codice Fiscale 08959351001 alla pubblicazione della manifestazione di interesse come sopra meglio specificato (cig B64E6AE85A);
 - di pubblicare la presente determina con l'avviso ed i relativi allegati sul sito istituzionale della Società.

IL LIQUIDATORE SOCIALE

Arch. Isabella Tagliavini

