

**Relazione della società di revisione
ai sensi dell'art. 14 del D. Lgs. 27.01.2010, n. 39**

Al Socio Unico di
AREA STAZIONE - S.T.U. S.p.A.

1. Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio di AREA STAZIONE - S.T.U. S.p.A. chiuso al 31 dicembre 2014. La responsabilità della redazione del bilancio in conformità alle norme che ne disciplinano i criteri di redazione compete all'Amministratore Unico di AREA STAZIONE - S.T.U. S.p.A.. È nostra la responsabilità del giudizio professionale espresso sul bilancio e basato sulla revisione contabile.
2. Il nostro esame è stato condotto secondo i principi di revisione emanati dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili e raccomandati dalla Consob. In conformità ai predetti principi, la revisione è stata pianificata e svolta al fine di acquisire ogni elemento necessario per accertare se il bilancio d'esercizio sia viziato da errori significativi e se risulti, nel suo complesso, attendibile. Il procedimento di revisione comprende l'esame, sulla base di verifiche a campione, degli elementi probativi a supporto dei saldi e delle informazioni contenuti nel bilancio, nonché la valutazione dell'adeguatezza e della correttezza dei criteri contabili utilizzati e della ragionevolezza delle stime effettuate dall'Amministratore Unico. Riteniamo che il lavoro svolto fornisca una ragionevole base per l'espressione del nostro giudizio professionale. Per il giudizio relativo al bilancio dell'esercizio precedente, i cui dati sono presentati ai fini comparativi secondo quanto richiesto dalla legge, si fa riferimento alla relazione da noi emessa in data 09 giugno 2014.
3. La Società iscrive rimanenze per euro 58,3 milioni circa al netto di un fondo svalutazione di euro 12,7 milioni circa. L'Amministratore Unico, nella determinazione dei relativi valori, ha ritenuto non necessario acquisire perizie di stima indipendenti per la maggior parte dei manufatti destinati alla vendita o procedere con una nuova verifica dei costi di completamento per le opere in corso di realizzazione sulla base di contratti di appalto, assumendo pertanto la validità corrente sia delle perizie di stima predisposte nei primi mesi del 2011 che dei quadri economici originari. L'evoluzione del mercato immobiliare di questi ultimi anni nonché le numerose problematiche che hanno caratterizzato gli appalti in corso renderebbero necessaria la disponibilità di evidenze esterne indipendenti a supporto del mantenimento dei valori di carico iscritti in bilancio. Tale carenza costituisce limitazione delle procedure di revisione che ci impedisce di esprimere un giudizio sulla correttezza degli importi in oggetto.
4. La Società iscrive fondi per rischi ed oneri per euro 49 mila circa riferibili sia al cosiddetto incentivo "Merloni" che per fronteggiare le numerose cause passive in essere. Il complesso delle evidenze documentali disponibili, la mancanza di calcoli aggiornati sull'incentivo "Merloni" e le trattative in corso per la chiusura stragiudiziale di talune cause ci inducono a ritenere tale fondo sottostimato per un importo alla data odierna non esattamente quantificabile. Tale carenza costituisce limitazione delle procedure di revisione che ci impedisce di esprimere un giudizio sulla correttezza degli importi in oggetto.

Ufficio di Firenze: Via Delle Mantellate, 9 I 50129 Firenze I Italy

Tel +39 055 4684529 | Fax +39 055 4684611 | E-mail pkf.fi@pkf.it | www.pkf.it

5. La Società ha sostenuto, nel corso degli ultimi esercizi, significative perdite economiche e mostra un patrimonio netto sostanzialmente azzerato. In data 15 maggio 2012 è stata completata la procedura di ristrutturazione dei debiti societari ai sensi dell'art. 182-bis L.F., le cui previsioni non sono state però successivamente del tutto rispettate, ancorché non vi siano evidenze in merito ad eventuali richieste di risoluzione da parte dei creditori. L'Amministratore Unico ha predisposto il bilancio sulla base dei principi contabili applicabili ad una impresa in condizioni di funzionamento nel presupposto che si verificheranno, ancorché con un certo scarto temporale, tutte le condizioni previste dall'Accordo ex art. 182-bis L.F.. L'esiguità del patrimonio netto, lo stato di crisi della controllante e le incertezze in merito all'effettivo valore delle rimanenze e dei fondi per rischi ed oneri di cui ai precedenti paragrafi impediscono però di formarsi una opinione in merito alla sussistenza del presupposto della continuità aziendale.
6. A causa degli effetti connessi alle incertezze e limitazioni descritte nei precedenti paragrafi da n. 3 a n. 5, non siamo in grado di esprimere un giudizio sul bilancio d'esercizio di AREA STAZIONE - S.T.U. S.p.A. al 31 dicembre 2014.
7. Come evidenziato in nota integrativa, il bilancio è stato redatto in forma abbreviata, ovvero senza la redazione di un'autonoma relazione sulla gestione, sussistendo i presupposti di cui all'articolo 2435 bis del Codice Civile.

Firenze, 22 giugno 2015

PKF Italia S.p.A.



Massimo Innocenti
(socio)