

FIRENZE PARCHEGGI S.P.A.

Sede legale: VIA GIORGIO LA PIRA, 21 FIRENZE (FI)
Iscritta al Registro Imprese della CCIAA DI FIRENZE
C.F. e numero iscrizione: 03980970481
Iscritta al R.E.A. della CCIAA DI FIRENZE n. 405501
Capitale Sociale sottoscritto €25.595.157,50 Interamente versato
Partita IVA: 03980970481
Ditta (67) - N. iscrizione albo società cooperative
Ditta (67) - Società unipersonale
Ditta (67) - Direzione e coordinamento

Relazione sulla gestione

Bilancio Ordinario al 31/12/2018

Signori Soci, nella Nota integrativa Vi sono state fornite le notizie attinenti alla illustrazione del bilancio al 31/12/2018; nel presente documento, conformemente a quanto previsto dall'art. 2428 del Codice Civile, Vi forniamo le notizie attinenti la situazione della Vostra società e le informazioni sull'andamento della gestione. La presente relazione, redatta con valori espressi in unità di Euro, viene presentata a corredo del Bilancio d'esercizio al fine di fornire informazioni reddituali, patrimoniali, finanziarie e gestionali della società corredate, ove possibile, di elementi storici e valutazioni prospettiche.

Per quanto riguarda le esplicazioni relative agli elementi numerici emergenti dallo Stato Patrimoniale e dal Conto Economico, facciamo esplicito rinvio ai contenuti della Nota Integrativa.

Il bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2018, sottoposto alla Vostra approvazione registra un utile, al netto delle imposte di competenza, pari ad Euro 585.889,63=.

Come sopra specificato, si è pervenuti a tale risultato positivo dopo aver imputato al Conto Economico imposte complessive per Euro 371.880,85=, di cui Euro 238.162,00= correnti e Euro 133.718,85= anticipate.

Il risultato ante imposte è parimenti positivo per Euro 957.770,48=. Gli ammortamenti stanziati a bilancio ammontano ad Euro 1.270.132,52=.

L'esercizio 2018 ha registrato un decremento dei ricavi caratteristici di circa Euro 107.476,00= rispetto all'esercizio precedente (- 0,70% circa).

Al riguardo, si evidenzia che la differenza fra valore e costi della produzione (A-B), espressa in conformità al dettato civilistico, risulta positivo per Euro 1.023.836,67=.

Nel prosieguo della presente relazione vengono esposti, con l'ausilio di opportune tabelle, un conto economico riclassificato a margine industriale di struttura dove viene evidenziato come il risultato globale della c.d. gestione caratteristica (riferito alla somma di tutte le strutture gestite) risulta positivo e, in dettaglio, possono essere osservati i risultati gestionali di ogni struttura: alcuni di essi restano ancora deficitari per le ragioni di seguito ad esporre.

Si ritiene opportuno proporre questa ulteriore riclassificazione per poter apprezzare al meglio il risultato gestionale caratteristico, essendo lo schema imposto dal vigente Codice Civile influenzato da partite non ripetitive che sono ricomprese invece nei costi della produzione.

Nel corso dell'anno, la Società ha continuato a svolgere la sua attività finalizzata alla gestione dei parcheggi

Informativa sulla società

Come parzialmente anticipato al precedente punto, la gestione 2018 è stata caratterizzata dai seguenti principali eventi:

- a) sono stati confermati i risultati negativi derivanti dalla gestione complessiva dei parcheggi affidati alla Società dal Project Financing tramite la società Firenze Mobilità S.p.A.;
- b) la società ha proseguito, nei confronti di Firenze Mobilità, la propria attività al fine di mitigare l'onerosità dei canoni dovuti ottenendo un ristoro a seguito della riduzione del tasso di interesse applicato ai mutui legati al project ;
- c) sono state poste in essere iniziative volte a conseguire convenzioni con enti, società e associazioni;
- d) sono state proposte nuove tariffe ridotte rivolte ai residenti delle zone interessate dai lavori della tramvia e da lavori straordinari di rifacimento delle strade;
- e) sono stati mantenuti i sistemi integrati ISO 9001, ISO 14001, SA 8000 ed ISO 50001 relativo alla gestione energetica;
- f) nel quadro di riferimento testé descritto, è proseguito l'indispensabile monitoraggio costante ed accorto dei costi e delle spese;
- g) in merito all'area edificabile sita in Largo Annigoni di proprietà della Società, dopo aver aggiudicato il bando del leasing in costruendo, nella prima parte dell'anno, si è dato avvio ai lavori per la realizzazione della palazzina destinata a sede della società;
- h) è stata proseguita la revisione dell'organizzazione aziendale con le relative procedure interne sia in merito all'operatività volta alla soddisfazione della clientela, anche con l'utilizzo di nuove procedure che semplificassero le operazioni di abbonamento e di rimborsi, che in merito alla valorizzazione delle risorse interne;
- i) è stata realizzata un'indagine di *customer satisfaction*, i cui risultati sono pubblicati sul sito *web* della Società, la cui gestione è stata reinternalizzata all'inizio dell'anno , con l'obiettivo di:
 - rilevare il grado di soddisfazione dei clienti nei confronti del livello di servizio offerto;
 - rilevare ed indagare le eventuali criticità nel servizio offerto al fine di poter intervenire in maniera mirata e risolvere, laddove possibile, le problematiche insorte;
 - rilevare l'eventuale esistenza di un *gap* tra le prestazioni ricevute ed il servizio atteso dai clienti al fine di intervenire tempestivamente sugli eventuali disservizi e aspetti critici riscontrati;
- j) sono stati svolti corsi di formazione del personale in prosecuzione del percorso intrapreso nell'anno 2014 e le ore di formazione complessiv ammontano nell'anno a 349; da evidenziare i corsi di formazione interna nel settore del marketing e comunicazione, avviati nel 2018 sulla scorta dei quali la società ha dato avvio allo sviluppo di un percorso di marketing e comunicazione importante;
- k) si è proseguito nel percorso di internalizzazione di alcune funzioni, tra cui la rassegna stampa e, soprattutto, la gestione interna del sito aziendale con la creazione di un dominio *fipark.com*, fattore che contribuisce al rinnovamento dell'immagine aziendale nel percorso marketing e comunicazione di cui sopra;
- l) nell'ottica di valorizzazione delle risorse umane attraverso la formazione, al fine di migliorare il clima aziendale è stata svolta una giornata di condivisione tra dipendenti;
- m) si è proceduto all'inversione dei sensi di marcia e quindi di accesso e di uscita del parcheggio Parterre;
- n) si è proceduto all'installazione dei bagni autopulenti nei parcheggi San Lorenzo e Oltrarno;
- o) si è dato avvio all'installazione dei nuovi impianti di illuminazione a led dei parcheggi Stazione SMN, San Lorenzo, Parterre, Pieraccini Meyer, Careggi CTO, Oltrarno, Europa e Galleria commerciale;
- p) in occasione dei 30 anni di vita di Firenze Parcheggi, sono stati effettuati interventi di migliorie delle strutture. Oltre agli importanti interventi consistenti nell'inserimento di bagni autopulenti in due strutture (parcheggio della Calza e San Lorenzo), e dell'attivazione di varchi Telepass nei parcheggi Europa e Palagiustizia, si sono abbelliti gli spazi del parcheggio SMN, sono state installate opere di vari artisti per trasformare gli spazi in luoghi di godimento.
- q) è stato sottoscritto con Toscana Aeroporti il contratto di locazione attiva relativo al fabbricato denominato Meeting Point, che era sfitto ormai da diversi anni; questo nel contesto di un'operazione complessiva che ha visto Firenze Parcheggi impegnata a concludere un accordo per ottenere la locazione dell'area sottostante il viadotto ferroviario attiguo all'area dello stesso Meeting point e Check point.
- r) è stata aggiudicata la procedura negoziata per la fornitura di due nuovi ascensori del parcheggio SMN. Gli impianti avevano 27 anni, che è un periodo di vita eccedente la normale durata di un impianto a disposizione del pubblico, considerando anche l'alto utilizzo che ne viene fatto;
- s) per quanto riguarda il parcheggio scambiatore di Viale XI Agosto, in accordo con l'Amministrazione Comunale e Servizi alla Strada SpA, la società ha consentito l'occupazione dell'area del parcheggio alla società SAS. Quest'ultima riconosce un'indennità di occupazione a Firenze Parcheggi sino a quando non si realizzerà il nuovo check point per i bus turistici, così come previsto nel Piano di realizzazione del nuovo parcheggio di Viale XI Agosto; il rapporto con SAS è disciplinato da un contratto di service che prevede che la gestione in remoto dell'impianto di esazione sia svolto da Firenze Parcheggi, utilizzando gli impianti

Skidata, acquistati dalla società, ed il cui costo è conteggiato nel canone a carico di SAS, considerata una durata di 7 anni;

- t) è stato rinnovato il contratto triennale con Telepass per la disciplina del servizio di pagamento elettronico della sosta nei parcheggi gestiti da Firenze Parcheggi, mediante sistema Telepass, con una riduzione dal 2,7% al 2,5% della percentuale degli incassi riconosciuta a Telepass;
- u) è stata avviata la procedura negoziata per il rifacimento del c.d. Vano biciclette al Parterre, al fine di trasferirvi la centrale operativa e così restituire il cubo n. 7 all'Amministrazione comunale;
- v) si è avviata la procedura negoziata per l'affidamento dei lavori nel Parcheggio Careggi-CTO finalizzato all'aumento del numero degli stalli, per un numero totale di circa 110;
- w) si è adeguato il Modello 231 alle nuove linee guida ANAC, nel contesto della compliance alle disposizioni normative.
- x) Indipendentemente dai fatti gestionali, si evidenzia che nel corso del 2018 i soci di categoria B hanno avviato un percorso di alienazione delle proprie azioni e pertanto il 38,05% delle azioni appartiene ora a Parcheggi Italia SpA per il 29,89% e a Toscana Aeroporti SpA per l'8,16%.

Il costante e attivo funzionamento e potenziamento della Centrale di Controllo Remoto ha contribuito a contenere i costi di gestione dei parcheggi. Inaugurata nel 2007, la CCR permette di controllare tutti i 15 parcheggi di struttura da un solo centro operativo collegando, tramite circa 580 telecamere, i punti strategici dei parcheggi sotterranei e di superficie. Il personale addetto ha potuto monitorare la situazione delle strutture e i rapporti dell'utenza ed intervenire tempestivamente in caso di necessità o a seguito di eventuali richieste da parte degli utenti. Infatti, grazie ad una rete di molteplici punti di comunicazione con la Centrale di Controllo Remota l'utente, in qualsiasi momento, può mettersi in contatto con gli operatori per ricevere informazioni e formulare richieste di supporto. Sono stati costantemente forniti i dati sulla disponibilità degli stalli nei parcheggi più frequentati attraverso un flusso continuo di aggiornamenti in tempo reale rilevato sui pannelli a messaggio variabile dislocati nei punti nevralgici della viabilità urbana.

La Società, grazie ad una puntuale attenzione alla soddisfazione della clientela, ad una precisa verifica del servizio offerto, ad un costante impegno del proprio personale e agli investimenti, che hanno puntato soprattutto sull'informatica e sull'automazione dei pagamenti, ha ottenuto un risultato di bilancio positivo ma, altresì, ha dovuto farsi carico ancora del disequilibrio, economico e finanziario, derivante dagli accordi a suo tempo sottoscritti con Firenze Mobilità S.p.A., in relazione alla gestione dei parcheggi del Project Financing.

Come a tutti è ormai noto, la vicenda del Project Financing si è conclusa con sentenza della Corte di Cassazione e la Società, che si era costituita parte civile, non ha visto riconoscere le proprie richieste.

La Società, suo malgrado, continua a corrispondere i canoni previsti dal Piano Economico Finanziario per la gestione dei parcheggi del Project Financing, nonostante la Società ritenga che:

- siano stati rilasciati minori spazi pubblicitari rispetto ai previsti, con conseguenti minori ricavi annuali per circa Euro 500.000,00= per ciascuno degli anni 2006 e 2007;
- non sia stato eseguito un attento controllo della sosta, con conseguenti minori ricavi annuali, che, per gli anni 2006 e 2007, sono stati stimati in complessivi Euro 578.355,00=;
- non sia stata aperto l'ingresso della Fortezza da Basso dalla porta di campagna, da cui minori ricavi annuali, stimati in complessivi Euro 427.121,00= per gli anni 2006 e 2007.

Ricordiamo che alla Società, tramite Firenze Mobilità S.p.A., sono stati riconosciuti dal lodo arbitrale, come risarcimento, Euro 837.342,00=, relativamente all'anno 2006, e per Euro 849.486,00=, relativamente all'anno 2007 e così per una complessiva rivalutata somma pari a Euro 1.935.285,00=, che detto lodo è stato appellato dal Comune di Firenze in Corte di Appello che ha ribaltato il lodo con conseguente soccombenza di Firenze Parcheggi. La Società ha proposto ricorso in Cassazione e il giudizio è aperto.

Anche nel 2018, così come per tutti i precedenti anni dal 2008 al 2017, con il concorso delle cause sopra citate, i risultati gestionali dei parcheggi del Project Financing sono stati nel loro complesso negativi e non hanno quindi consentito la copertura economica né quella finanziaria dei complessivi canoni dovuti a Firenze Mobilità S.p.A.

In particolare:

- il parcheggio **Beccaria** ha registrato un risultato di gestione **positivo** pari ad Euro 58.862,00=;
- il parcheggio **Fortezza Fiera** ha registrato un risultato di gestione **negativo** pari ad Euro 506.054,00=: la gestione di questa struttura è fortemente condizionata dalle attività fieristiche organizzate da Firenze Fiera S.p.A. e, conseguentemente, ha risentito delle limitate manifestazioni svoltesi nel 2018 e dalla costante chiusura della Porta alla Campagna;

- il parcheggio **Stazione Binario 16** ha registrato un risultato di gestione **positivo** pari ad Euro 524.388,00=: si ricorda che trattasi di parcheggio di superficie e quindi con lieve incidenza dei costi dovuti alla gestione della struttura;
- il parcheggio **Alberti** ha registrato un risultato di gestione **negativo** pari ad Euro 537.479,00=;
- il parcheggio **San Lorenzo** ha registrato un risultato di gestione **positivo** pari ad Euro 343.549,00=: si ricorda che questo parcheggio è stato acquisito nel 2011 quale ramo di azienda della società S.c.a.f. S.c.a.r.l.

Tutto ciò, oltre ad altre considerazioni, è senz'altro un valido motivo per dover ripensare il Piano Economico Finanziario del Project Financing .

Proseguendo nell'analisi dei singoli parcheggi dobbiamo registrare che:

Il parcheggio **Stazione Santa Maria Novella** , che per l'ubicazione e la sua funzionalità intrinseca continua ad essere il più remunerativo (sia per numero di transiti che per fruizione complessiva), ha registrato un risultato di gestione positivo pari ad Euro 2.275.126,00=, ma a causa dei lavori dovuti alla realizzazione dei percorsi della tramvia per le linee 2 e 3 iniziati il 01/04/2017 e alla conseguente modifica della viabilità dell'area ha subito un decremento consistente dei ricavi pari al 5,7% rispetto all'anno precedente, con una riduzione dei ricavi pari a Euro 231.970,00=. Da Ottobre il decremento è stato contenuto grazie all'aumento della tariffa deliberato in consiglio comunale;

Il parcheggio **Sant'Ambrogio** , che risulta essere il parcheggio più utilizzato dopo Stazione Santa Maria Novella , grazie alla sua ubicazione, alle attività commerciali presenti nella zona ed alle occasioni culturali che offre il centro storico, nel 2018 ha registrato un risultato di gestione positivo pari ad Euro 1.187.821,00=.

Il parcheggio **Calza Oltrarno** , ha leggermente incrementato il risultato di gestione positivo, che risulta pari a Euro 412.720,00=.

Il parcheggio **Pieraccini** , ha ottenuto un risultato positivo, pari a Euro 55.308,00=.

Il parcheggio **Careggi** , ha ottenuto un risultato positivo, pari a Euro 210.286,00=.

Il parcheggio **Parterre** , ha ottenuto un risultato positivo, pari a Euro 32.429,00=.

Vi sono cinque strutture, oltre a quelle già citate, che hanno registrato risultati negativi, ovvero:

- il parcheggio scambiatore di **viale Europa**, che registra un risultato di gestione negativo pari ad Euro 124.013,00=: è un punto di sosta per i camper, con approvvigionamento idrico e scarico di acque scure;
- il parcheggio **Porta al Prato-Leopolda** , che registra un risultato di gestione negativo pari ad Euro 292.627,00=: parcheggio condotto in locazione finanziaria;
- il parcheggio **Giannotti** , affidato alla Società dal Comune di Firenze con esclusione della sosta di rotazione, che ha registrato un risultato di gestione negativo pari ad Euro 68.570,00=;
- il parcheggio **Palazzo di Giustizia** , che è stato inaugurato nel mese di luglio 2012, porta un risultato negativo pari ad Euro 109.908,00=.
- Il parcheggio **Parterre** , ha ottenuto un risultato negativo, pari a Euro 185.875,00=.

Il numero delle transazioni ha raggiunto nell'anno 2018 la cifra di 3.098.850, contro le 3.144.787 dell'anno precedente, mentre le transazioni gratuite eseguite dagli autoveicoli che trasportano disabili sono state rilevate nel numero di 22.328, contro le 21.978 del 2017.

Al fine di fornire la più chiara informativa sul risultato finale dei singoli parcheggi di struttura, si riporta di seguito un prospetto analitico con i ricavi e i costi diretti di ogni unità:

	Pieraccini	Stazione	Parterre	Calza
ricavi				
2017	635.605	4.058.171	982.914	582.28
2018	664.996	3.826.201	935.878	602.72
differenza	29.391	-231.970	-47.036	20.43
personale				
2017	295.233	294.885	337.884	73.20
2018	296.336	295.986	339.146	73.47
differenza	1.103	1.101	1.262	27
ammortamenti/acc.to				
2017	40.365	229.967	118.233	22.72
2018	46.989	242.349	154.244	25.73
differenza	6.624	12.382	36.011	3.01
costi operativi				
2017	167.498	1.165.268	494.368	108.41
2018	265.902	1.012.740	628.363	90.79
differenza	98.404	-152.528	133.995	-17.61
proventi e oneri finanziari				
2017	1.080			
2018	461			
differenza	-619	0	0	
margin e di contribuzione				
2017	131.429	2.368.051	32.429	377.94
2018	55.308	2.275.126	-185.875	412.72
differenza	-76.121	-92.925	-218.304	34.77

	Beccaria	Fortezza	Europa	Alberti
ricavi				
2017	756.940	592.347	15.767	278.466
2018	756.629	626.130	11.683	310.351
differenza	-311	33.783	-4.084	31.885
personale				
2017	68.180	174.991	54.400	105.109
2018	68.434	175.645	54.603	105.502
differenza	254	654	203	393
ammortamenti/acc.to				
2017	25.575	39.031	20.296	70.949
2018	30.086	42.840	19.236	26.147
differenza	4.511	3.809	-1.060	-44.802
costi operativi				
2017	595.914	955.293	58.445	723.491
2018	599.247	913.699	61.857	716.181
differenza	3.333	-41.594	3.412	-7.310
proventi e oneri finanziari				
2017				
2018				
differenza	0	0	0	0
margin e di contribuzione				
2017	67.271	576.968	117.374	621.083
2018	58.862	506.054	124.013	537.479
differenza	-8.409	70.914	-6.639	83.604

	Stazi. bin.16	Porta al prato	San Lorenzo	Palazzo di G.
ricavi				
2017	767.083	444.744	1.170.843	74.898
2018	782.140	487.526	1.099.588	87.470
differenza	15.057	42.782	-71.255	12.572
personale				
2017	55.405	124.610	60.121	81.036
2018	55.612	125.075	60.346	81.339
differenza	207	465	225	303
ammortamenti/acc.to				
2017	21.697	24.812	88.615	35.241
2018	18.339	43.075	95.993	25.388
differenza	-3.358	18.263	7.378	-9.853
costi operativi				
2017	183.410	594.211	549.595	91.678
2018	183.801	612.003	576.708	90.651
differenza	391	17.792	27.113	-1.027
proventi e oneri finanziari				
2017			24.675	
2018			22.992	
differenza	0	0	-1.683	0
marginie di contribuzione				
2017	506.571	298.889	447.837	133.057
2018	524.388	292.627	343.549	109.908
differenza	17.817	6.262	-104.288	23.149

Al solo scopo di fornire una lettura immediata del rapporto ricavi/canoni corrisposti a Firenze Mobilità, si evidenzia qui di seguito, per ogni struttura del Project Financing, la relativa differenza:

PARCHEGGIO	CANONE	RICAVI	DIFFERENZA
Beccaria	490.510	756.629	266.119
Fortezza	708.556	626.130	(82.426)
Alberti	614.428	310.351	(304.077)
Stazione binario 16	165.623	782.140	616.517
San Lorenzo	318.598	1.099.588	780.990
Totale	2.297.715	3.574.838	1.277.123

Il che equivale ad evidenziare che, sottraendo da tale importo tutti gli altri costi diretti e imputabili alle medesime strutture (Euro 1.370.866,00=), si perviene ad un risultato negativo di **Euro 93.743,00=**.

A seguire, vengono esposti i ricavi accessori e i costi generali facenti carico alla Società e così fino alla determinazione del risultato finale di bilancio 2018:

	2017	2018	Differenza
Margine da gestioni di strutture aggregate	3.328.106	3.243.534	-84.572
Altri ricavi da attività minori	624.470	795.350	170.880
Altri costi del personale	977.963	1.051.733	73.770
Altri ammortamenti/accantonamenti	791.043	648.956	-142.087
Altri costi generali	1.382.820	1.380.422	-2.398
Risultato finale (prima delle imposte)	800.751	957.770	157.019
Dettaglio accantonamenti, svalutazioni e sopravvenienze	2017	2018	Differenza
Margine parcheggi di struttura	3.328.106	3.243.534	-84.572
Costi indiretti	-2.093.285	1.820.296	272.989
Margine park struttura al netto di costi indiretti	1.234.821	1.423.238	188.417
A dedurre:			
Acc/to svalutazione crediti	-115.126	-4.652	110.474
Acc/to rischi e liti	-2.137	-86.786	-84.649
Acc/to progettazioni	-314.000	-312.994	1.006
Interessi passivi diversi	-1.034	0	1.034
Sopravvenienze passive	0	-33.156	-33.156
a sommare:			
Plusvalenze	0	0	0
Sopravvenienze attive	0	27.877	27.877
dedotte:			
imposte	-335.335	-379.308	-43.973

Risultato d'esercizio	467.186	585.890	118.700
-----------------------	---------	---------	---------

Fatti di particolare rilievo

Come già illustrato, pur nella consapevolezza che una revisione del Piano Economico e Finanziario del Project Financing debba essere il risultato dell'azione tra Firenze Mobilità S.p.A. e il Comune di Firenze e che tale revisione presumibilmente dovrà tenere conto del risultato del giudizio della Corte di Cassazione in corso relativamente alla sentenza della Corte di Appello, appare evidente che, in presenza di inerzie e ritardi negli interventi, il conseguimento degli obiettivi del Piano risulterebbe compromesso senza peraltro che la Società abbia in ciò alcuna responsabilità.

A fronte di tale eventuale situazione, la Firenze Parcheggi S.p.A. – a salvaguardia delle proprie attività e degli Azionisti che compongono la sua compagine sociale – si troverà nella necessità di avviare ogni iniziativa tesa a:

- valorizzare le attività che nell'attuale gestione rappresentano una fonte di redditività e di remunerazione del capitale aziendale;
- cercare di neutralizzare (sotto il profilo contrattuale e gestionale) i risultati delle attività connesse alle strutture affidate da Firenze Mobilità S.p.A.

Queste considerazioni pongono quindi in evidenza, ancora una volta, che l'obiettivo potrà essere conseguito a condizione che tutti i soggetti coinvolti svolgano la propria azione e il proprio ruolo, naturalmente nell'ambito delle rispettive competenze, delle specifiche prerogative e nel rispetto del quadro normativo di riferimento.

Sedi secondarie

In osservanza di quanto disposto dall'art. 2428 del Codice Civile, si dà di seguito evidenza delle sedi operative secondarie della società:

Indirizzo	Località
PIAZZA DELLA LIBERTA'	FIRENZE
VIALE PIERACCINI	FIRENZE
PIAZZA TASSO 24	FIRENZE
VIA PAOLIERI 1/1	FIRENZE
VIALE AMENDOLA 7/9/11	FIRENZE
VIALE EUROPA	FIRENZE
PIAZZALE CADUTI NEI LAGHER	FIRENZE
VIA ERBOSA 68/B	FIRENZE
PIAZZA DELLA LIBERTA' CUBO 7/12	FIRENZE
PIAZZA ALBERTI	FIRENZE
VIA GABBUGIANI 13	FIRENZE
VIA DELL'ARIENTO	FIRENZE
VIALE GAETANO PIERACCINI 1	FIRENZE
VIA VIRGILIO (PALAZZO DI GIUSTIZIA)	FIRENZE
PIAZZA DELLA STAZIONE	FIRENZE

Attività di direzione e coordinamento

Ai sensi del comma 5 dell'art. 2497-bis del Codice Civile si attesta che la società non è soggetta all'altrui attività di direzione e coordinamento.

Situazione patrimoniale e finanziaria

Al fine di una migliore comprensione della situazione patrimoniale e finanziaria della società, si fornisce di seguito un prospetto di riclassificazione dello Stato Patrimoniale.

Stato Patrimoniale Attivo

Voce	Esercizio 2018	%	Esercizio 2017	%	Variaz. assoluta	Variaz. %
CAPITALE CIRCOLANTE	9.351.078	18,90 %	9.571.315	18,94 %	(220.237)	(2,30) %
Liquidità immediate	2.137.286	4,32 %	2.666.780	5,28 %	(529.494)	(19,86) %
Disponibilità liquide	2.137.286	4,32 %	2.666.780	5,28 %	(529.494)	(19,86) %
Liquidità differite	5.246.608	10,60 %	4.942.759	9,78 %	303.849	6,15 %
Crediti verso soci						
Crediti dell'Attivo Circolante a breve termine	733.846	1,48 %	520.009	1,03 %	213.837	41,12 %
Crediti immobilizzati a breve termine	249.895	0,50 %	281.132	0,56 %	(31.237)	(11,11) %
Attività finanziarie						
Ratei e risconti attivi	4.262.867	8,61 %	4.141.618	8,20 %	121.249	2,93 %
Rimanenze	1.967.184	3,98 %	1.961.776	3,88 %	5.408	0,28 %
IMMOBILIZZAZIONI	40.137.513	81,10 %	40.950.582	81,06 %	(813.069)	(1,99) %
Immobilizzazioni immateriali	1.097.766	2,22 %	1.213.043	2,40 %	(115.277)	(9,50) %
Immobilizzazioni materiali	38.534.426	77,87 %	39.098.500	77,39 %	(564.074)	(1,44) %
Immobilizzazioni finanziarie	101.696	0,21 %	101.696	0,20 %		
Crediti dell'Attivo Circolante a m/l termine	403.625	0,82 %	537.343	1,06 %	(133.718)	(24,89) %
TOTALE IMPIEGHI	49.488.591	100,00 %	50.521.897	100,00 %	(1.033.306)	(2,05) %

Stato Patrimoniale Passivo

Voce	Esercizio 2018	%	Esercizio 2017	%	Variaz. assolute	Variaz. %
CAPITALE DI TERZI	14.316.909	28,93 %	15.936.105	31,54 %	(1.619.196)	(10,16) %
Passività correnti	4.856.783	9,81 %	4.624.847	9,15 %	231.936	5,01 %
Debiti a breve termine	4.165.122	8,42 %	4.575.172	9,06 %	(410.050)	(8,96) %
Ratei e risconti passivi	691.661	1,40 %	49.675	0,10 %	641.986	1.292,37 %
Passività consolidate	9.460.126	19,12 %	11.311.258	22,39 %	(1.851.132)	(16,37) %

Voce	Esercizio 2018	%	Esercizio 2017	%	Variaz. assolute	Variaz. %
Debiti a m/l termine	4.955.969	10,01 %	6.144.463	12,16 %	(1.188.494)	(19,34) %
Fondi per rischi e oneri	3.979.919	8,04 %	4.522.768	8,95 %	(542.849)	(12,00) %
TFR	524.238	1,06 %	644.027	1,27 %	(119.789)	(18,60) %
CAPITALE PROPRIO	35.171.682	71,07 %	34.585.792	68,46 %	585.890	1,69 %
Capitale sociale	25.595.158	51,72 %	25.595.158	50,66 %		
Riserve	8.990.634	18,17 %	8.543.448	16,91 %	447.186	5,23 %
Utili (perdite) portati a nuovo						
Utile (perdita) dell'esercizio	585.890	1,18 %	447.186	0,89 %	138.704	31,02 %
TOTALE FONTI	49.488.591	100,00 %	50.521.897	100,00 %	(1.033.306)	(2,05) %

Principali indicatori della situazione patrimoniale e finanziaria

Sulla base della precedente riclassificazione, vengono calcolati i seguenti indicatori di bilancio:

INDICE	Esercizio 2018	Esercizio 2017	Variazioni %
Copertura delle immobilizzazioni			
= A) Patrimonio netto / B) Immobilizzazioni	87,96 %	84,99 %	3,49 %
L'indice viene utilizzato per valutare l'equilibrio fra capitale proprio e investimenti fissi dell'impresa			
Banche su circolante			
= D.4) Debiti verso banche / C) Attivo circolante	93,96 %	104,78 %	(10,33) %
L'indice misura il grado di copertura del capitale circolante attraverso l'utilizzo di fonti di finanziamento bancario			
Indice di indebitamento			
= [TOT.PASSIVO - A) Patrimonio netto] / A) Patrimonio netto	0,41	0,46	(10,87) %
L'indice esprime il rapporto fra il capitale di terzi e il totale del capitale proprio			
Quoziente di indebitamento finanziario			
= [D.1) Debiti per obbligazioni + D.2) Debiti per obbligazioni convertibili + D.3) Debiti verso soci per finanziamenti + D.4) Debiti verso banche + D.5) Debiti verso altri finanziatori + D.8) Debiti rappresentati da titoli di credito + D.9) Debiti verso imprese controllate + D.10) Debiti verso imprese collegate + D.11) Debiti verso imprese controllanti] / A) Patrimonio Netto	0,14	0,17	(17,65) %
L'indice misura il rapporto tra il ricorso al capitale finanziamento (capitale di terzi, ottenuto a titolo oneroso e soggetto a restituzione) e il ricorso ai mezzi propri dell'azienda			

INDICE	Esercizio 2018	Esercizio 2017	Variazioni %
Mezzi propri su capitale investito			
= A) Patrimonio netto / TOT. ATTIVO	71,07 %	68,46 %	3,81 %
L'indice misura il grado di patrimonializzazione dell'impresa e conseguentemente la sua indipendenza finanziaria da finanziamenti di terzi			
Oneri finanziari su fatturato			
= C.17) Interessi e altri oneri finanziari (quota ordinaria) / A.1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni (quota ordinaria)	0,58 %	0,69 %	(15,94) %
L'indice esprime il rapporto tra gli oneri finanziari ed il fatturato dell'azienda			
Indice di disponibilità			
= [A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti + B.III.2) Crediti (entro l'esercizio successivo) + C) Attivo circolante - C.II) Crediti (oltre l'esercizio successivo) + D) Ratei e risconti] / [D) Debiti (entro l'esercizio successivo) + E) Ratei e risconti]	192,54 %	206,95 %	(6,96) %
L'indice misura la capacità dell'azienda di far fronte ai debiti correnti con i crediti correnti intesi in senso lato (includendo quindi il magazzino)			
Margine di struttura primario			
= [A) Patrimonio Netto - (B) Immobilizzazioni - B.III.2) Crediti (entro l'esercizio successivo)]	(4.562.206,00)	(5.827.447,00)	21,71 %
E' costituito dalla differenza tra il Capitale Netto e le Immobilizzazioni nette. Esprime, in valore assoluto, la capacità dell'impresa di coprire con mezzi propri gli investimenti in immobilizzazioni.			
Indice di copertura primario			
= [A) Patrimonio Netto] / [B) Immobilizzazioni - B.III.2) Crediti (entro l'esercizio successivo)]	0,89	0,86	3,49 %
E' costituito dal rapporto fra il Capitale Netto e le immobilizzazioni nette. Esprime, in valore relativo, la quota di immobilizzazioni coperta con mezzi propri.			
Margine di struttura secondario			
= [A) Patrimonio Netto + B) Fondi per rischi e oneri + C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato + D) Debiti (oltre l'esercizio successivo)] - [B) Immobilizzazioni - B.III.2) Crediti (entro l'esercizio successivo)]	4.897.920,00	5.483.811,00	(10,68) %
E' costituito dalla differenza fra il Capitale Consolidato (Capitale Netto più Debiti a lungo termine) e le immobilizzazioni. Esprime, in valore assoluto, la capacità dell'impresa di coprire con fonti consolidate gli investimenti in immobilizzazioni.			
Indice di copertura secondario			
= [A) Patrimonio Netto + B) Fondi per rischi e oneri + C) Trattamento di fine rapporto di	1,12	1,14	(1,75) %

INDICE	Esercizio 2018	Esercizio 2017	Variazioni %
lavoro subordinato + D) Debiti (oltre l'esercizio successivo)] / [B) Immobilizzazioni - B.III.2) Crediti (entro l'esercizio successivo)]			
E' costituito dal rapporto fra il Capitale Consolidato e le immobilizzazioni nette. Esprime, in valore relativo, la quota di immobilizzazioni coperta con fonti consolidate.			
Capitale circolante netto			
= [A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti + B.III.2) Crediti (entro l'esercizio successivo) + C.I) Rimanenze + C.II) Crediti (entro l'esercizio successivo) + C.III) Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni + C.IV) Disponibilità liquide + D) Ratei e risconti] - [D) Debiti (entro l'esercizio successivo) + E) Ratei e risconti]	4.494.295,00	4.946.468,00	(9,14) %
E' costituito dalla differenza fra il Capitale circolante lordo e le passività correnti. Esprime in valore assoluto la capacità dell'impresa di fronteggiare gli impegni a breve con le disponibilità esistenti			
Margine di tesoreria primario			
= [A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti + B.III.2) Crediti (entro l'esercizio successivo) + C.II) Crediti (entro l'esercizio successivo) + C.III) Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni + C.IV) Disponibilità liquide + D) Ratei e risconti] - [D) Debiti (entro l'esercizio successivo) + E) Ratei e risconti]	2.527.111,00	2.984.692,00	(15,33) %
E' costituito dalla differenza in valore assoluto fra liquidità immediate e differite e le passività correnti. Esprime la capacità dell'impresa di far fronte agli impegni correnti con le proprie liquidità			
Indice di tesoreria primario			
= [A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti + C.II) Crediti (entro l'esercizio successivo) + C.III) Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni + C.IV) Disponibilità liquide + D) Ratei e risconti] / [D) Debiti (entro l'esercizio successivo) + E) Ratei e risconti]	152,03 %	164,54 %	(7,60) %
L'indice misura la capacità dell'azienda di far fronte ai debiti correnti con le liquidità rappresentate da risorse monetarie liquide o da crediti a breve termine			

Situazione economica

Per meglio comprendere il risultato della gestione della società, si fornisce di seguito un prospetto di riclassificazione del Conto Economico.

Conto Economico

Voce	Esercizio 2018	%	Esercizio 2017	%	Variaz. assolute	Variaz. %
VALORE DELLA PRODUZIONE	13.848.749	100,00 %	13.754.400	100,00 %	94.349	0,69 %
- Consumi di materie prime	47.630	0,34 %	52.882	0,38 %	(5.252)	(9,93) %
- Spese generali	7.352.636	53,09 %	7.259.482	52,78 %	93.154	1,28 %
VALORE AGGIUNTO	6.448.483	46,56 %	6.442.036	46,84 %	6.447	0,10 %
- Altri ricavi	527.278	3,81 %	325.453	2,37 %	201.825	62,01 %
- Costo del personale	2.958.081	21,36 %	2.898.169	21,07 %	59.912	2,07 %
- Accantonamenti	399.780	2,89 %	345.137	2,51 %	54.643	15,83 %
MARGINE OPERATIVO LORDO	2.563.344	18,51 %	2.873.277	20,89 %	(309.933)	(10,79) %
- Ammortamenti e svalutazioni	1.274.785	9,21 %	1.450.523	10,55 %	(175.738)	(12,12) %
RISULTATO OPERATIVO CARATTERISTICO (Margine Operativo Netto)	1.288.559	9,30 %	1.422.754	10,34 %	(134.195)	(9,43) %
+ Altri ricavi e proventi	527.278	3,81 %	325.453	2,37 %	201.825	62,01 %
- Oneri diversi di gestione	792.000	5,72 %	866.074	6,30 %	(74.074)	(8,55) %
REDDITO ANTE GESTIONE FINANZIARIA	1.023.837	7,39 %	882.133	6,41 %	141.704	16,06 %
+ Proventi finanziari	10.872	0,08 %	13.347	0,10 %	(2.475)	(18,54) %
+ Utili e perdite su cambi						
RISULTATO OPERATIVO (Margine Corrente ante oneri finanziari)	1.034.709	7,47 %	895.480	6,51 %	139.229	15,55 %
+ Oneri finanziari	(76.938)	(0,56) %	(92.959)	(0,68) %	16.021	17,23 %
REDDITO ANTE GESTIONE STRAORDINARIA (Margine corrente)	957.771	6,92 %	802.521	5,83 %	155.250	19,35 %
+ Rettifiche di valore di attività finanziarie						
+ Proventi e oneri straordinari						
REDDITO ANTE IMPOSTE	957.771	6,92 %	802.521	5,83 %	155.250	19,35 %
- Imposte sul reddito dell'esercizio	371.881	2,69 %	355.335	2,58 %	16.546	4,66 %
REDDITO NETTO	585.890	4,23 %	447.186	3,25 %	138.704	31,02 %

Principali indicatori della situazione economica

Sulla base della precedente riclassificazione, vengono calcolati i seguenti indicatori di bilancio:

INDICE	Esercizio 2018	Esercizio 2017	Variazioni %
R.O.E.			
= 23) Utile (perdita) dell'esercizio / A) Patrimonio netto	1,67 %	1,29 %	29,46 %
L'indice misura la redditività del capitale proprio investito nell'impresa			

INDICE	Esercizio 2018	Esercizio 2017	Variazioni %
R.O.I.			
= [A) Valore della produzione (quota ordinaria) - A.5) Altri ricavi e proventi (quota ordinaria) - B) Costi della produzione (quota ordinaria) + B.14) Oneri diversi di gestione (quota ordinaria)] / TOT. ATTIVO	2,60 %	2,82 %	(7,80) %
L'indice misura la redditività e l'efficienza del capitale investito rispetto all'operatività aziendale caratteristica			
R.O.S.			
= [A) Valore della produzione (quota ordinaria) - B) Costi della produzione (quota ordinaria)] / A.1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni (quota ordinaria)	7,73 %	6,57 %	17,66 %
L'indice misura la capacità reddituale dell'impresa di generare profitti dalle vendite ovvero il reddito operativo realizzato per ogni unità di ricavo			
R.O.A.			
= [A) Valore della produzione (quota ordinaria) - B) Costi della produzione (quota ordinaria)] / TOT. ATTIVO	2,08 %	1,75 %	18,86 %
L'indice misura la redditività del capitale investito con riferimento al risultato ante gestione finanziaria			
E.B.I.T. NORMALIZZATO			
= [A) Valore della produzione (quota ordinaria) - B) Costi della produzione (quota ordinaria) + C.15) Proventi da partecipazioni (quota ordinaria) + C.16) Altri proventi finanziari (quota ordinaria) + C.17a) Utili e perdite su cambi (quota ordinaria) + D) Rettifiche di valore di attività finanziarie (quota ordinaria)]	1.039.987,00	895.481,00	16,14 %
E' il margine reddituale che misura il risultato d'esercizio senza tener conto delle componenti straordinarie e degli oneri finanziari. Include il risultato dell'area accessoria e dell'area finanziaria, al netto degli oneri finanziari.			
E.B.I.T. INTEGRALE			
= [A) Valore della produzione - B) Costi della produzione + C.15) Proventi da partecipazioni + C.16) Altri proventi finanziari + C.17a) Utili e perdite su cambi + D) Rettifiche di valore di attività finanziarie + E) Proventi e oneri straordinari]	1.034.709,00	895.480,00	15,55 %
E' il margine reddituale che misura il risultato d'esercizio tenendo conto del risultato dell'area accessoria, dell'area finanziaria (con esclusione degli oneri finanziari) e dell'area straordinaria.			

Informazioni ex art 2428 C.C.

Qui di seguito si vanno ad analizzare in maggiore dettaglio le informazioni così come specificatamente richieste dal disposto dell'art. 2428 del Codice Civile.

Principali rischi e incertezze a cui è esposta la società

Come evidenziato con riferimento all'andamento della gestione, il principale rischio cui è esposta la società è da collegarsi a quanto riportato in Nota Integrativa al paragrafo Fatti di rilievo verificatisi dopo la chiusura dell'esercizio .

Principali indicatori non finanziari

Ai sensi del secondo comma dell'art. 2428 del Codice Civile, si attesta che, per l'attività specifica svolta e per una migliore comprensione della situazione della società, dell'andamento e del risultato della gestione, non si ritiene rilevante l'esposizione di indicatori non finanziari.

Informativa sull'ambiente

La Società ha intrapreso da tempo tutte le iniziative necessarie alla tutela dei luoghi di lavoro secondo quanto disposto dalla legislazione in materia.

Al riguardo, l'organizzazione ha raggiunto ottimi livelli nei comparti dell'innovazione, dell'ambiente, della sicurezza in genere e dei posti di lavoro.

Con l'entrata a regime della Centrale di Controllo Remoto, il personale addetto alle strutture è stato infatti riorganizzato a livello di funzioni: la riorganizzazione ha comportato la partecipazione a nuovi corsi di formazione che hanno permesso maggiore professionalizzazione a livello di utilizzo delle nuove tecnologie collegate al sistema di controllo, di interventi tecnici e di comunicazione con l'utenza.

Il punto di customer care e di assistenza ai clienti istituito nel 2014 è stato ulteriormente potenziato.

Anche nel 2019 la società continuerà ad investire nella formazione del personale.

Informativa sul personale

Non si segnalano informazioni di rilievo in merito alla gestione del personale.

1) Attività di ricerca e sviluppo

Ai sensi e per gli effetti di quanto riportato al punto 1 del terzo comma dell'art. 2428 del codice civile, si attesta che nel corso dell'esercizio non sono state svolte attività di ricerca e sviluppo.

2) Rapporti con imprese controllate, collegate, controllanti

Per quanto riguarda il disposto di cui al punto 2) del terzo comma dell'art. 2428 del Codice Civile si sottolinea che la società non detiene alcun tipo di partecipazione e pertanto non ha in essere alcun tipo di rapporto con imprese controllate, collegate o controllanti.

3) Azioni proprie

Ai sensi degli artt. 2435-bis e 2428 del codice civile, si precisa che la società, alla data di chiusura dell'esercizio, non possedeva azioni proprie.

4) Azioni/quote della società controllante

Si attesta che la società non è soggetta al vincolo di controllo da parte di alcuna società o gruppo societario.

5) Evoluzione prevedibile della gestione

Pur non volendo ripeterci, dobbiamo confermare che la prevedibile evoluzione della gestione è strettamente correlata alla vicenda Project Financing . Al riguardo diventa quanto mai opportuna una profonda rivisitazione del Piano Economico Finanziario su cui è incardinato il Project Financing : tale rivisitazione dovrà necessariamente tenere conto dei dati economici e finanziari osservati negli anni precedenti e, pertanto, dovrà essere orientata al riequilibrio e sostenibilità dei valori del piano medesimo.

Nel contempo, Firenze Parcheggi S.p.A. non mancherà di dare il proprio contributo all'integrazione di alcuni aspetti di gestione della mobilità urbana.

Durante l'esercizio in corso:

- Continuerà la ricerca, nonostante il difficile periodo del mercato immobiliare, di potenziali acquirenti dei residui posti auto di proprietà ubicati in Firenze nel parcheggio sotterraneo di Porta al Prato;
- Proseguirà nelle valutazioni dei progetti per la realizzazione di nuovi parcheggi di struttura a Firenze.

Organizzazione del governo societario

Con riferimento alle prescrizioni di cui all'art. 6, commi 3 e 4, del D.Lgs. 175/2016 e relativamente all'opportunità di:

- a) Adottare regolamenti interni volti a garantire la conformità della propria attività alle norme di tutela della concorrenza: l'azienda ha rilevato che nel caso di specie per l'attività svolta e le dimensioni della stessa, non sussistono le condizioni per l'adozione di regolamenti interni che disciplinino la propria politica di concorrenza o di tutela della proprietà industriale e commerciale.
- b) Creare un ufficio di controllo interno che collabori con il Collegio Sindacale per il monitoraggio periodico della regolarità e efficienza della gestione: sebbene la Società sia di ridotte dimensioni, essa dispone di una struttura amministrativa pienamente adeguata alla complessità dell'attività svolta, attraverso la quale la Società effettua controlli interni in collaborazione con i vari Organi previsti dallo Statuto. Tali controlli vengono effettuati periodicamente direttamente dagli organi preposti.
- c) Integrare il proprio codice di comportamento: la società, oltre che riferirsi al codice di comportamento dell'Ente locale di riferimento, ha adottato il proprio codice etico per quanto attiene la gestione del personale dipendente, collaboratori e, più in generale, di tutti i portatori di legittimi interessi. Quanto alle residue prescrizioni del Decreto sopra citato, la Società ritiene che non sussistano le condizioni di applicazione.

7) Uso di strumenti finanziari rilevanti per la valutazione della situazione patrimoniale e finanziaria e del risultato economico dell'esercizio

Ai sensi e per gli effetti di quanto indicato al punto 6-bis) del terzo comma dell'art. 2428 del Codice Civile, si attesta che la società non ha intrapreso particolari politiche di gestione del rischio finanziario, in quanto ritenuto non rilevante nella sua manifestazione in riferimento alla nostra realtà aziendale.

Conclusioni

Signori Soci, alla luce delle considerazioni svolte nei punti precedenti e di quanto esposto nella Nota Integrativa, Vi invitiamo:

- ad approvare il Bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2018 unitamente alla Nota integrativa ed alla presente Relazione che lo accompagnano;
- a destinare il risultato d'esercizio in conformità con la proposta formulata nella nota integrativa.

Firenze, 28/03/2019