

FIRENZE PARCHEGGI S.P.A.

Sede legale: VIA GIORGIO LA PIRA, 21 FIRENZE (FI)
Iscritta al Registro Imprese di FIRENZE
C.F. e numero iscrizione: 03980970481
Iscritta al R.E.A. di FIRENZE n. 405501
Capitale Sociale sottoscritto € 25.595.157,50 Interamente versato
Partita IVA: 03980970481

Relazione sulla gestione

Bilancio Ordinario al 31/12/2017

Signori Soci, nella Nota integrativa Vi sono state fornite le notizie attinenti alla illustrazione del bilancio al 31/12/2017; 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 2017, sottoposto alla Vostra approvazione registra un utile, al netto delle imposte di competenza, pari ad Euro 447.186,00=.

Come sopra specificato, si è pervenuti a tale risultato positivo dopo aver imputato al Conto Economico imposte complessive per Euro 355.335,00=, di cui Euro 452.400,00= correnti e Euro 97.065,00= anticipate.

Il risultato ante imposte è parimenti positivo per Euro 802.521,00=. Gli ammortamenti stanziati a bilancio ammontano ad Euro 1.293.454,00=.

L'esercizio 2017 ha registrato un decremento dei ricavi "caratteristici" di circa Euro 340.103,00= rispetto all'esercizio precedente (- 2,5% 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 882.133,00=.

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 2017 è stata caratterizzata dai seguenti principali eventi:

- 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.;
- sono state poste in essere iniziative volte a conseguire convenzioni con enti, società e associazioni;
- sono state proposte nuove tariffe ridotte rivolte ai residenti delle zone interessate dai lavori della tramvia;
- sono stati mantenuti i sistemi integrati ISO 9001, ISO 14001, SA 8000 ed è stata conseguita la nuova certificazione ISO 50001 relativa alla gestione energetica;
- è stato predisposto il Report Sociale annuale;
- 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";

- g) nel quadro di riferimento testé descritto, è proseguito l'indispensabile monitoraggio costante ed accorto dei costi e delle spese;
- h) in merito all'area edificabile sita in Largo Annigoni di proprietà della Società, per la quale è stato approvato il progetto esecutivo e ottenuto il permesso a costruire in data 01/04/2015 e poi rinnovato, si è proceduto a dare seguito ad una nuova pubblicazione del bando in data 22/12/2017 confermando la scelta dello strumento giuridico per la realizzazione del manufatto nel contratto del leasing in costruendo;
- i) la Società ha proseguito il percorso di verifica della fattibilità della realizzazione di un nuovo parcheggio a silos su tre livelli nell'area in diritto di superficie oggi utilizzata dalla società Servizi alla Strada S.p.A. per l'attività volta al controllo in ingresso da nord nella città dei bus turistici, percorso già avviato nell'anno 2015;
- j) 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 volte a semplificare le operazioni di abbonamento e di rimborsi;
- k) è stato predisposto un nuovo organigramma che prevede una maggiore diversificazione e nuova attribuzione di funzioni che ha prodotto benefici in termini di produttività, nell'ottica di una progressiva internalizzazione di alcune attività;
- l) è stata realizzata una piattaforma informatica volta a gestire il protocollo aziendale in forma digitale;
- m) è stata realizzata un'indagine di *customer satisfaction*, i cui risultati sono pubblicati sul sito *web* della Società, 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;
- n) sono stati svolti corsi di formazione del personale in prosecuzione del percorso intrapreso nell'anno 2014 e le ore di formazione svolte ammontano nell'anno a 1.257, anche con svolgimento di corsi per l'apprendimento della lingua inglese;
- o) è stata aggiudicata per un periodo di cinque anni la gara suddivisa in sette lotti per la fornitura di servizi di copertura assicurativa con decorrenza dal 01/01/2018 a copertura dei seguenti rischi: incendio, responsabilità civile terzi e dipendenti, furto, elettronica, responsabilità civile dirigenti e sindaci, rimborso spese mediche dipendenti e responsabilità civile dipendenti tecnici;
- p) è stata aggiudicata in data 27/10/2017 la procedura negoziata per l'inversione dei sensi di marcia e quindi di accesso e di uscita del parcheggio Parterre;
- q) è stata aggiudicata in data 25/09/2017 la procedura ristretta relativa all'installazione dei bagni autopulenti nei parcheggi San Lorenzo e Oltrarno;
- r) è stata predisposta la gara relativa alla realizzazione e installazione del nuovo impianto di illuminazione a led dei parcheggi Stazione SMN, San Lorenzo, Parterre, Pieraccini Meyer, Careggi CTO, Oltrarno, Europa e Galleria commerciale;
- s) è stato modificato il regolamento acquisti sotto soglia a seguito dell'entrata in vigore del nuovo codice degli appalti;
- t) è stata completato il sistema di rilevazione targhe con la collocazione dello stesso in tutti i parcheggi ad esclusione dei parcheggi Europa e Giannotti ed è proseguito il percorso di profondo incremento tecnologico per facilitare il sistema di sosta nel parcheggio Stazione SMN, inoltre i parcheggi Binario 16, Stazione Fortezza Fiere e Porta al Prato sono stati dotati di lettori *QR code* alle colonne di ingresso;
- u) sono state sostituite circa il 50% delle videocamere installando in sostituzione delle esistenti videocamere analogiche videocamere digitali;
- v) Sono state poste in essere iniziative, nell'ultima parte dell'anno, volte a commemorare il trentesimo anniversario della costituzione della Società nata il 19 Gennaio 1988.

Il costante e attivo funzionamento e potenziamento della Centrale di Controllo Remoto ha contribuito a contenere i costi di gestione dei parcheggi. Inaugurata nel luglio del 2007, la CCR ha infatti ancora permesso di controllare tutti i 15 parcheggi di struttura da un solo centro operativo collegando, tramite circa cinquecentottanta telecamere, i punti strategici dei parcheggi sotterranei e di superficie.

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.

Il personale addetto ha potuto monitorare la situazione delle strutture e 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.

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 aperta 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 risarcimenti per 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 e che la sentenza di quest'ultima è stata negativa per la Società.

Anche nel 2017, così come per tutti i precedenti anni dal 2008 al 2016, 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 67.271,00=;
- il parcheggio "**Fortezza Fiera**" ha registrato un risultato di gestione **negativo** pari ad Euro 576.968,00=: 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 2017 e dalla costante chiusura della Porta alla Campagna;
- il parcheggio "**Stazione Binario 16**" ha registrato un risultato di gestione **positivo** pari ad Euro 506.571,00=: 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 621.082,00=;
- il parcheggio "**San Lorenzo**" ha registrato un risultato di gestione **positivo** pari ad Euro 447.837,00=: 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 2.368.051,00=, 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 10,4% rispetto all'anno precedente, con una riduzione dei ricavi rispetto all'anno precedente in termini assoluti pari a Euro 475.923,00=.

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 2017 ha registrato un risultato di gestione positivo pari ad Euro 1.085.696,00=.

Il parcheggio "**Calza Oltrarno**", ha leggermente decrementato il risultato di gestione positivo, che risulta pari a Euro 377.948,00=.

Il parcheggio "**Pieraccini**", ha ottenuto un risultato positivo, pari a Euro 131.429,00=.

Il parcheggio **“Careggi”**, ha ottenuto un risultato positivo, pari a Euro 118.905,00=.

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

Vi sono quattro 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 117.374,00=: 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 298.889,00=: 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 60.660,00=;
- il parcheggio **“Palazzo di Giustizia”**, che è stato inaugurato nel mese di luglio 2012, porta un risultato negativo pari ad Euro 133.057,00=.

Il numero delle transazioni per la sosta breve, escludendo quindi gli accessi degli abbonati, ha raggiunto nell'anno 2017 la cifra di 3.144.787, contro le 3.225.050 dell'anno precedente, mentre le transazioni gratuite eseguite con gli autoveicoli che trasportano disabili sono state rilevate nella quantità di 21.978, contro le 22.159 del 2016.

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	Sant'Ambrogio
ricavi					
2016	671.206	4.534.094	908.524	600.229	1.869.625
2017	635.605	4.058.171	982.914	582.287	1.899.925
differenza	-35.601	-475.923	74.390	-17.942	30.300
personale					
2016	293.463	293.116	335.858	72.764	123.863
2017	295.233	294.885	337.884	73.203	124.610
differenza	1.770	1.769	2.026	439	747
ammortamenti/acc.to					
2016	30.618	183.801	110.979	21.722	262.742
2017	40.365	229.967	118.233	22.723	224.796
differenza	9.747	46.166	7.254	1.001	-37.946
costi operativi					
2016	222.432	1.192.099	471.365	93.934	367.650
2017	167.498	1.165.268	494.368	108.413	416.138
differenza	-54.934	-26.831	23.003	14.479	48.488
proventi e oneri finanziari					
2016	1.873			173	65.483
2017	1.080				48.685
differenza	-793	0	0	-173	-16.798
marginale di contribuzione					
2016	122.820	2.865.078	-9.678	411.636	1.049.887
2017	131.429	2.368.051	32.429	377.948	1.085.696
differenza	8.609	-497.027	42.107	-33.688	35.809

	Beccaria	Fortezza	Europa	Alberti	Careggi	Giannotti
ricavi						
2016	738.249	617.907	19.480	267.990	764.048	51.272
2017	756.940	592.347	15.767	278.466	789.812	56.396
differenza	18.691	-25.560	-3.713	10.476	25.764	5.124
personale						
2016	67.771	173.942	54.074	104.479	135.542	64.102
2017	68.180	174.991	54.400	105.109	136.359	64.489
differenza	409	1.049	326	630	817	387
ammortamenti/acc.to						
2016	23.331	35.461	17.614	266.040	47.582	3.716
2017	25.575	39.031	20.296	70.949	35.811	6.504
differenza	2.244	3.570	2.682	-195.091	-11.771	2.788
costi operativi						
2016	653.242	1.021.919	54.159	769.013	562.833	56.038
2017	595.914	955.293	58.445	723.491	481.252	46.063
differenza	-57.328	-66.626	4.286	-45.522	-81.581	-9.975
proventi e oneri finanziari						
2016					19.874	
2017					17.485	
differenza	0	0	0	0	-2.389	0
marginale di contribuzione						
2016	-6.095	-613.415	-106.367	-871.542	-1.783	-72.584
2017	67.271	-576.968	-117.374	-621.083	118.905	-60.660
differenza	73.366	36.447	-11.007	250.459	120.688	11.924

	Stazi. bin.16	Porta al prato	San Lorenzo	Palazzo di G.
ricavi				
2016	794.303	402.868	1.152.301	75.138
2017	767.083	444.744	1.170.843	74.898
differenza	-27.220	41.876	18.542	-240
personale				
2016	55.073	123.863	59.761	80.550
2017	55.405	124.610	60.121	81.036
differenza	332	747	360	486
ammortamenti/acc.to				
2016	22.468	16.443	87.722	46.954
2017	21.697	24.812	88.615	35.241
differenza	-771	8.369	893	-11.713

costi operativi				
2016	204.655	573.016	565.881	91.671
2017	183.410	594.211	549.595	91.678
differenza	-21.245	21.195	-16.286	7
proventi e oneri finanziari				
2016			28.129	
2017			24.675	
differenza	0	0	-3.454	0
margine di contribuzione				
2016	512.107	-310.454	410.808	-144.037
2017	506.571	-298.889	447.837	-133.057
differenza	-5.536	11.565	37.029	10.980

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	497.755	756.940	259.185
Fortezza	719.022	592.347	(126.675)
Alberti	623.504	278.466	(345.038)
Stazione binario 16	168.067	767.083	599.016
San Lorenzo	327.446	1.170.843	843.397
Totale	2.335.794	3.565.679	1.229.885

Il che equivale ad evidenziare che, sottraendo da tale importo tutti gli altri costi diretti e imputabili alle medesime strutture (Euro 1.406.257,00=), si perviene ad un risultato negativo di **Euro 176.372,00=**.

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 2017:

	2016	2017	Differenza
Margine da gestioni di strutture aggregate	3.236.381	3.328.106	91.725
Altri ricavi da attività minori	599.202	624.470	25.268
Altri costi del personale	934.013	977.963	43.950
Altri ammortamenti/accantonamenti	832.188	791.043	-41.145
Altri costi generali	1.346.539	1.381.046	34.507
Risultato finale (prima delle imposte)	722.844	802.525	79.681
Dettaglio accantonamenti, svalutazioni e sopravvenienze	2016	2017	Differenza
Margine parcheggi di struttura	3.236.381	3.328.106	91.725

Costi indiretti	-1.828.575	-2.093.285	-264.710
Margine park struttura al netto di costi indiretti	1.407.806	1.234.821	-172.985
A dedurre:			
Acc/to sval.p.a. Porta al Prato	0	0	0
Acc/to svalutazione crediti	-262.032	-115.126	146.906
Acc/to rischi e liti	-108.931	-2.137	106.794
Acc/to progettazioni	-314.000	-314.000	0
Interessi passivi diversi	0	-1.034	-1.034
sopravv.passive	0	0	0
a sommare:			
Plusvalenze	0	0	0
Sopravvenienze attive	0	0	0
dedotte:			
imposte	-486.610	-355.335	131.282
Risultato d'esercizio	236.233	447.186	210.960

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:

a) valorizzare le attività che nell’attuale gestione rappresentano una fonte di redditività e di remunerazione del capitale aziendale;

b) 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 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.

Investimenti

Nel corso dell’esercizio gli incrementi lordi delle immobilizzazioni materiali e quelli netti delle immateriali sono stati complessivamente pari ad **Euro 1.042.300,00=** distinti come segue:

DESCRIZIONE	IMPORTI
Immobilizzazioni immateriali	100.151
Macchinari	575.796
Impianti allarme e sorveglianza	288.168

Impianti vari	78.185
Totale	1.042.300

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 2017	%	Esercizio 2016	%	Variaz. assoluta	Variaz. %
CAPITALE CIRCOLANTE	9.571.315	18,94 %	9.419.672	18,34 %	151.643	1,61 %
Liquidità immediate	2.666.780	5,28 %	2.322.891	4,52 %	343.889	14,80 %
Disponibilità liquide	2.666.780	5,28 %	2.322.891	4,52 %	343.889	14,80 %
Liquidità differite	4.942.759	9,78 %	5.127.408	9,98 %	(184.649)	(3,60) %
Crediti verso soci						
Crediti dell'Attivo Circolante a breve termine	520.009	1,03 %	849.373	1,65 %	(329.364)	(38,78) %
Crediti immobilizzati a breve termine	281.132	0,56 %			281.132	
Immobilizzazioni materiali destinate alla vendita						
Attività finanziarie						
Ratei e risconti attivi	4.141.618	8,20 %	4.278.035	8,33 %	(136.417)	(3,19) %
Rimanenze	1.961.776	3,88 %	1.969.373	3,83 %	(7.597)	(0,39) %
IMMOBILIZZAZIONI	40.950.582	81,06 %	41.935.490	81,66 %	(984.908)	(2,35) %
Immobilizzazioni immateriali	1.213.043	2,40 %	1.317.253	2,56 %	(104.210)	(7,91) %
Immobilizzazioni materiali	39.098.500	77,39 %	39.763.894	77,43 %	(665.394)	(1,67) %
Immobilizzazioni finanziarie	101.696	0,20 %	414.065	0,81 %	(312.369)	(75,44) %
Crediti dell'Attivo Circolante a m/l termine	537.343	1,06 %	440.278	0,86 %	97.065	22,05 %
TOTALE IMPIEGHI	50.521.897	100,00 %	51.355.162	100,00 %	(833.265)	(1,62) %

Stato Patrimoniale Passivo

Voce	Esercizio 2017	%	Esercizio 2016	%	Variaz. assoluta	Variaz. %
CAPITALE DI TERZI	15.936.105	31,54 %	17.216.554	33,52 %	(1.280.449)	(7,44) %

Voce	Esercizio 2017	%	Esercizio 2016	%	Variaz. assoluta	Variaz. %
Passività correnti	4.624.847	9,15 %	4.256.373	8,29 %	368.474	8,66 %
Debiti a breve termine	4.575.172	9,06 %	4.187.920	8,15 %	387.252	9,25 %
Ratei e risconti passivi	49.675	0,10 %	68.453	0,13 %	(18.778)	(27,43) %
Passività consolidate	11.311.258	22,39 %	12.960.181	25,24 %	(1.648.923)	(12,72) %
Debiti a m/l termine	6.144.463	12,16 %	8.079.661	15,73 %	(1.935.198)	(23,95) %
Fondi per rischi e oneri	4.522.768	8,95 %	4.126.161	8,03 %	396.607	9,61 %
TFR	644.027	1,27 %	754.359	1,47 %	(110.332)	(14,63) %
CAPITALE PROPRIO	34.585.792	68,46 %	34.138.608	66,48 %	447.184	1,31 %
Capitale sociale	25.595.158	50,66 %	25.595.158	49,84 %		
Riserve	8.543.448	16,91 %	8.307.216	16,18 %	236.232	2,84 %
Utili (perdite) portati a nuovo						
Utile (perdita) dell'esercizio	447.186	0,89 %	236.234	0,46 %	210.952	89,30 %
Perdita ripianata dell'esercizio						
TOTALE FONTI	50.521.897	100,00 %	51.355.162	100,00 %	(833.265)	(1,62) %

Principali indicatori della situazione patrimoniale e finanziaria

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

INDICE	Esercizio 2017	Esercizio 2016	Variazioni %
Copertura delle immobilizzazioni	84,99 %	82,27 %	3,31 %
Banche su circolante	104,78 %	124,68 %	(15,96) %
Indice di indebitamento	0,46	0,50	(8,00) %
Quoziente di indebitamento finanziario	0,17	0,20	(15,00) %
Mezzi propri su capitale investito	68,46 %	66,48 %	2,98 %
Oneri finanziari su fatturato	0,69 %	0,84 %	(17,86) %
Indice di disponibilità	206,95 %	221,31 %	(6,49) %
Margine di struttura primario	(5.827.447,00)	(7.356.604,00)	(20,79) %
Indice di copertura primario	0,86	0,82	4,88 %
Margine di struttura secondario	5.483.811,00	5.603.577,00	(2,14) %
Indice di copertura secondario	1,14	1,14	
Capitale circolante netto	4.946.468,00	5.163.299,00	(4,20) %
Margine di tesoreria primario	2.984.692,00	3.193.926,00	(6,55) %
Indice di tesoreria primario	164,54 %	175,04 %	(6,00) %

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 2017	%	Esercizio 2016	%	Variaz. assoluta	Variaz. %
VALORE DELLA PRODUZIONE	13.754.400	100,00 %	14.261.671	100,00 %	(507.271)	(3,56) %
- Consumi di materie prime	52.882	0,38 %	35.564	0,25 %	17.318	48,70 %
- Spese generali	7.259.482	52,78 %	7.555.476	52,98 %	(295.994)	(3,92) %
VALORE AGGIUNTO	6.442.036	46,84 %	6.670.631	46,77 %	(228.595)	(3,43) %
- Altri ricavi	325.453	2,37 %	492.621	3,45 %	(167.168)	(33,93) %
- Costo del personale	2.898.169	21,07 %	2.794.440	19,59 %	103.729	3,71 %
- Accantonamenti	345.137	2,51 %	432.931	3,04 %	(87.794)	(20,28) %
MARGINE OPERATIVO LORDO	2.873.277	20,89 %	2.950.639	20,69 %	(77.362)	(2,62) %
- Ammortamenti e svalutazioni	1.450.523	10,55 %	1.576.449	11,05 %	(125.926)	(7,99) %
RISULTATO OPERATIVO CARATTERISTICO (Margine Operativo Netto)	1.422.754	10,34 %	1.374.190	9,64 %	48.564	3,53 %
+ Altri ricavi	325.453	2,37 %	492.621	3,45 %	(167.168)	(33,93) %
- Oneri diversi di gestione	866.074	6,30 %	1.040.017	7,29 %	(173.943)	(16,73) %
REDDITO ANTE GESTIONE FINANZIARIA	882.133	6,41 %	826.794	5,80 %	55.339	6,69 %
+ Proventi finanziari	13.347	0,10 %	11.583	0,08 %	1.764	15,23 %
+ Utili e perdite su cambi						
RISULTATO OPERATIVO (Margine Corrente ante oneri finanziari)	895.480	6,51 %	838.377	5,88 %	57.103	6,81 %
+ Oneri finanziari	(92.959)	(0,68) %	(115.533)	(0,81) %	22.574	(19,54) %
REDDITO ANTE RETTIFICHE DI ATTIVITA' E PASSIVITA' FINANZIARIE	802.521	5,83 %	722.844	5,07 %	79.677	11,02 %
+ Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie						
+ Quota ex area straordinaria						
REDDITO ANTE IMPOSTE	802.521	5,83 %	722.844	5,07 %	79.677	11,02 %
- Imposte sul reddito dell'esercizio	355.335	2,58 %	486.610	3,41 %	(131.275)	(26,98) %
REDDITO NETTO	447.186	3,25 %	236.234	1,66 %	210.952	89,30 %

Principali indicatori della situazione economica

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

INDICE	Esercizio 2017	Esercizio 2016	Variazioni %
R.O.E.	1,29 %	0,69 %	86,96 %
R.O.I.	2,82 %	2,68 %	5,22 %
R.O.S.	6,57 %	6,00 %	9,50 %
R.O.A.	1,75 %	1,61 %	8,70 %
E.B.I.T. INTEGRALE	895.480,00	838.377,00	6,81 %

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 2018 la società continuerà ad investire nella formazione del personale.

Informazioni sulla gestione del personale

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

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.

Rapporti con imprese controllate, collegate, controllanti e imprese sottoposte al controllo delle 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.

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.

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.

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, presso il 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.

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.

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

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 31/12/2017 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, 29 Marzo 2018

Firma