

FIRENZE PARCHEGGI S.P.A.

Bilancio di esercizio al 31-12-2021

Dati anagrafici	
Sede in	PIAZZA PIETRO ANNIGONI 4 - 50122 FIRENZE (FI)
Codice Fiscale	03980970481
Numero Rea	FI 000000405501
P.I.	03980970481
Capitale Sociale Euro	25.195.158 i.v.
Forma giuridica	SOCIETA' PER AZIONI
Settore di attività prevalente (ATECO)	522150
Società in liquidazione	no
Società con socio unico	no
Società sottoposta ad altrui attività di direzione e coordinamento	no
Appartenenza a un gruppo	no

Stato patrimoniale

	31-12-2021	31-12-2020
Stato patrimoniale		
Attivo		
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali		
3) diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	4.826	71.829
5) avviamento	783.516	852.068
7) altre	493.978	157.311
Totale immobilizzazioni immateriali	1.282.320	1.081.208
II - Immobilizzazioni materiali		
1) terreni e fabbricati	33.974.494	35.199.487
2) impianti e macchinario	2.266.687	2.647.028
4) altri beni	45.948	36.140
5) immobilizzazioni in corso e acconti	1.156.556	1.931.374
Totale immobilizzazioni materiali	37.443.685	39.814.029
III - Immobilizzazioni finanziarie		
1) partecipazioni in		
d-bis) altre imprese	101.696	101.696
Totale partecipazioni	101.696	101.696
2) crediti		
d-bis) verso altri		
esigibili entro l'esercizio successivo	156.184	187.421
Totale crediti verso altri	156.184	187.421
Totale crediti	156.184	187.421
Totale immobilizzazioni finanziarie	257.880	289.117
Totale immobilizzazioni (B)	38.983.885	41.184.354
C) Attivo circolante		
I - Rimanenze		
4) prodotti finiti e merci	1.998.218	1.977.470
Totale rimanenze	1.998.218	1.977.470
II - Crediti		
1) verso clienti		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.205.597	469.989
Totale crediti verso clienti	1.205.597	469.989
5-bis) crediti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	17.269	163.269
Totale crediti tributari	17.269	163.269
5-ter) imposte anticipate	236.466	422.200
5-quater) verso altri		
esigibili entro l'esercizio successivo	98.653	4.689
Totale crediti verso altri	98.653	4.689
Totale crediti	1.557.985	1.060.147
IV - Disponibilità liquide		
1) depositi bancari e postali	4.750.676	4.567.658
3) danaro e valori in cassa	183.744	170.807
Totale disponibilità liquide	4.934.420	4.738.465
Totale attivo circolante (C)	8.490.623	7.776.082
D) Ratei e risconti	4.120.122	3.848.292

Totale attivo	51.594.630	52.808.728
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	25.595.158	25.595.158
II - Riserva da sovrapprezzo delle azioni	7.604.476	7.604.476
III - Riserve di rivalutazione	987.774	987.774
IV - Riserva legale	480.815	480.815
VI - Altre riserve, distintamente indicate		
Riserva straordinaria	2.755.653	2.755.653
Varie altre riserve	(1)	0
Totale altre riserve	2.755.652	2.755.653
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	(3.114.595)	0
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	(988.394)	(3.114.595)
Totale patrimonio netto	33.320.886	34.309.281
B) Fondi per rischi e oneri		
4) altri	4.589.569	4.262.667
Totale fondi per rischi ed oneri	4.589.569	4.262.667
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	438.488	437.823
D) Debiti		
4) debiti verso banche		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.372.174	1.241.018
esigibili oltre l'esercizio successivo	5.469.364	6.845.036
Totale debiti verso banche	6.841.538	8.086.054
7) debiti verso fornitori		
esigibili entro l'esercizio successivo	4.469.363	3.881.581
esigibili oltre l'esercizio successivo	773.222	818.813
Totale debiti verso fornitori	5.242.585	4.700.394
12) debiti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	248.146	109.887
Totale debiti tributari	248.146	109.887
13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale		
esigibili entro l'esercizio successivo	112.098	104.087
Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	112.098	104.087
14) altri debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	229.195	192.460
Totale altri debiti	229.195	192.460
Totale debiti	12.673.562	13.192.882
E) Ratei e risconti	572.125	606.075
Totale passivo	51.594.630	52.808.728

Conto economico

	31-12-2021	31-12-2020
Conto economico		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	10.979.541	7.346.452
5) altri ricavi e proventi		
contributi in conto esercizio	222.127	0
altri	1.142.369	670.075
Totale altri ricavi e proventi	1.364.496	670.075
Totale valore della produzione	12.344.037	8.016.527
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	87.831	45.494
7) per servizi	3.099.743	2.830.779
8) per godimento di beni di terzi	4.014.913	3.436.416
9) per il personale		
a) salari e stipendi	1.945.559	1.784.788
b) oneri sociali	570.693	564.430
c) trattamento di fine rapporto	157.086	134.507
e) altri costi	10.291	50.317
Totale costi per il personale	2.683.629	2.534.042
10) ammortamenti e svalutazioni		
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	187.137	174.109
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	1.023.825	1.113.982
c) altre svalutazioni delle immobilizzazioni	709.386	0
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	4.786	0
Totale ammortamenti e svalutazioni	1.925.134	1.288.091
11) variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	(20.748)	(15.616)
12) accantonamenti per rischi	274.568	65.961
13) altri accantonamenti	232.000	100.000
14) oneri diversi di gestione	763.030	805.635
Totale costi della produzione	13.060.100	11.090.802
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	(716.063)	(3.074.275)
C) Proventi e oneri finanziari		
16) altri proventi finanziari		
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	6.405	8.118
Totale proventi diversi dai precedenti	6.405	8.118
Totale altri proventi finanziari	6.405	8.118
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	93.002	79.312
Totale interessi e altri oneri finanziari	93.002	79.312
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	(86.597)	(71.194)
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	(802.660)	(3.145.469)
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte relative a esercizi precedenti	0	(30.874)
imposte differite e anticipate	185.734	0
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	185.734	(30.874)
21) Utile (perdita) dell'esercizio	(988.394)	(3.114.595)

Rendiconto finanziario, metodo indiretto

	31-12-2021	31-12-2020
Rendiconto finanziario, metodo indiretto		
A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)		
Utile (perdita) dell'esercizio	(988.394)	(3.114.595)
Imposte sul reddito	185.734	(30.874)
Interessi passivi/(attivi)	86.597	71.194
1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione	(716.063)	(3.074.275)
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Accantonamenti ai fondi	663.654	202.866
Ammortamenti delle immobilizzazioni	1.210.962	1.288.091
Svalutazioni per perdite durevoli di valore	709.386	978.213
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	2.584.002	2.469.170
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	1.867.939	(605.105)
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(Incremento) delle rimanenze	(20.748)	(15.616)
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	(735.608)	129.366
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	587.782	1.149.559
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	(271.830)	149.435
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	(33.950)	(44.795)
Altri decrementi/(Altri incrementi) del capitale circolante netto	420.775	(564.724)
Totale variazioni del capitale circolante netto	(53.579)	803.225
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	1.814.360	198.120
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	(86.597)	(71.194)
(Imposte sul reddito pagate)	(185.734)	30.874
(Utilizzo dei fondi)	(179.666)	-
Altri incassi/(pagamenti)	(156.421)	(58.028)
Totale altre rettifiche	(608.418)	(98.348)
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	1.205.942	99.772
B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
Immobilizzazioni materiali		
(Investimenti)	(137.685)	28.850
Disinvestimenti	806.054	-
Immobilizzazioni immateriali		
(Investimenti)	(388.249)	-
Disinvestimenti	-	174.108
Immobilizzazioni finanziarie		
Disinvestimenti	-	31.237
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	280.120	234.195
C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
Mezzi di terzi		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	131.156	1.038.521
Accensione finanziamenti	-	3.500.000
(Rimborso finanziamenti)	(1.421.263)	(2.729.015)
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	(1.290.107)	1.809.506
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	195.955	2.143.473

Disponibilità liquide a inizio esercizio		
Depositi bancari e postali	4.567.658	2.870.187
Danaro e valori in cassa	170.807	266.578
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	4.738.465	3.136.765
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	4.750.676	4.567.658
Danaro e valori in cassa	183.744	170.807
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	4.934.420	4.738.465

Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31-12-2021

Nota integrativa, parte iniziale

Signori Azionisti,

le conseguenze negative causate dalla pandemia da "Covid-19" all'economia non hanno risparmiato la vostra Società che, dopo aver chiuso l'esercizio 2020 con una perdita di euro 3.114.595, registra per l'esercizio 2021 una ulteriore perdita, ancorché diminuita ad euro 988.394.

La presente nota integrativa costituisce parte integrante del bilancio di "Firenze Parcheggi S.p.A." al 31.12.2021. Il suddetto bilancio risulta conforme a quanto previsto dagli articoli 2423 e seguenti del codice civile ed ai principi contabili nazionali come pubblicati dall'Organismo Italiano di Contabilità; esso rappresenta pertanto con chiarezza ed in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria della Società ed il risultato economico dell'esercizio.

Il contenuto dello stato patrimoniale e del conto economico è quello previsto dagli articoli 2424 e 2425 del codice civile, mentre il rendiconto finanziario è stato redatto ai sensi dell'art. 2425-ter del codice civile.

La presente nota integrativa, redatta ai sensi dell'art. 2427 del codice civile, contiene inoltre tutte le informazioni utili a fornire una corretta interpretazione del bilancio.

Le informazioni suddette sono presentate secondo l'ordine in cui le relative voci sono indicate nello stato patrimoniale e nel conto economico.

Con riferimento a quanto indicato nella parte introduttiva della presente nota integrativa, si attesta che, ai sensi dell'art. 2423, comma 3 del codice civile, qualora le informazioni richieste da specifiche disposizioni di legge non siano sufficienti a dare una rappresentazione veritiera e corretta della situazione aziendale vengono fornite le informazioni complementari ritenute necessarie a tale scopo.

Il bilancio d'esercizio, così come la presente nota integrativa, è stato redatto in unità di euro.

Principi di redazione

Il bilancio è stato redatto nella prospettiva della continuazione dell'attività in applicazione dell'art. 2423-bis del codice civile e del principio contabile nazionale "OIC 11". Tuttavia, il diffondersi della pandemia da "Covid-19" e le conseguenze dei necessari provvedimenti governativi hanno avuto un rilevante impatto negativo sui risultati economici relativi al bilancio di cui la presente nota integrativa fa parte. Si evidenzia che l'emergenza sanitaria, pur non comportando un rischio per la continuità aziendale, presumibilmente impatterà negativamente anche sui ricavi dell'esercizio 2022.

La valutazione delle voci di bilancio è avvenuta quindi nel rispetto del principio della prudenza, della rilevanza e nella prospettiva di continuazione dell'attività. Ai sensi dell'art. 2423-bis, comma 1 e n. 1-bis), del codice civile la rilevazione e la presentazione delle voci è stata effettuata tenendo conto della sostanza delle operazioni o dei contratti.

Nella redazione del bilancio d'esercizio gli oneri e i proventi sono stati iscritti secondo il principio di competenza indipendentemente dal momento della loro manifestazione numeraria; si è peraltro tenuto conto dei rischi e delle perdite di competenza dell'esercizio, anche se conosciuti dopo la chiusura di quest'ultimo.

La valutazione degli elementi componenti le singole voci delle attività o passività è avvenuta separatamente, per evitare che i plusvalori di alcuni elementi contabili potessero compensare i minusvalori di altri.

Struttura e contenuto del prospetto di bilancio

Lo stato patrimoniale, il conto economico, il rendiconto finanziario e le informazioni di natura contabile contenute nella presente nota integrativa sono conformi alle scritture contabili, da cui sono stati direttamente desunti.

Nell'esposizione dello stato patrimoniale e del conto economico non sono stati effettuati raggruppamenti delle voci precedute da numeri arabi, come invece facoltativamente previsto dall'art. 2423-ter del codice civile.

Ai sensi dell'art. 2423-ter del codice civile, si precisa che tutte le voci di bilancio sono risultate comparabili con l'esercizio precedente, fermo restando la particolarità delle componenti relative all'esercizio 2021 e degli impatti negativi subiti dalla Società a seguito dell'emergenza sanitaria tuttora in atto. Non si è dunque proceduto ad adattare alcuna voce dell'esercizio precedente.

Ai sensi dell'art. 2424 del codice civile si conferma che non esistono elementi dell'attivo o del passivo che ricadano sotto più voci del prospetto di bilancio.

Casi eccezionali ex art. 2423, quinto comma, del Codice Civile

Non si sono verificati casi eccezionali che abbiano imposto di derogare alle disposizioni di legge, se non quelli inerenti e conseguenti, anche in maniera indiretta, alla situazione emergenziale derivante dalla pandemia da "SARS Covid-19", comunque richiamati e meglio descritti nei vari paragrafi in commento.

Cambiamenti di principi contabili

Nella redazione del presente bilancio non vi sono state modificazioni nell'applicazione di principi contabili rispetto ai precedenti esercizi.

Correzione di errori rilevanti

Non si sono rese necessarie correzioni di errori rilevanti inerenti a precedenti esercizi.

Problematiche di comparabilità e di adattamento

Tutte le voci dello stato patrimoniale e del conto economico dell'esercizio precedente sono comparabili con quelle del presente esercizio e dunque non si è reso necessario alcun adattamento.

Criteri di valutazione applicati

I criteri di valutazione adottati/utilizzati per la redazione del bilancio, che qui di seguito vengono illustrati nelle singole voci di bilancio, sono coerenti con quelli degli esercizi precedenti e rispondono a quanto richiesto dall'art. 2426 del codice civile e tengono conto dei principi contabili aggiornati dall'Organismo Italiano di Contabilità (OIC).

Altre informazioni

Valutazione poste in valuta

La Società, alla data di chiusura dell'esercizio, non è titolare di crediti o debiti in valuta estera.

Operazioni con obbligo di retrocessione a termine

La società, ai sensi dell'art. 2427, n. 6-ter del codice civile attesta che nel corso dell'esercizio non ha posto in essere alcuna operazione soggetta all'obbligo di retrocessione a termine.

Informazioni ai sensi dell'art. 1, comma 125, L. n. 124/2017

In relazione al disposto di cui all'art. 1, comma 125, della Legge 4 agosto 2017, n. 124 si segnala che la Società non ha percepito alcuna somma di denaro a titolo di sovvenzioni, contributi, incarichi retribuiti e comunque vantaggi economici di qualunque genere dalle pubbliche amministrazioni e dai soggetti di cui al comma 125 del medesimo articolo, ad eccezione di quanto indicato in un successivo, apposito paragrafo.

Pur non rientrando tra i benefici di cui sopra si evidenzia che la Società ha percepito il contributo "perequativo" previsto dall'art. 1, commi 16-27, del D.L. 25 maggio 2021, n. 73, per l'importo di euro 222.127; detto ammontare è stato iscritto nel conto economico del presente esercizio alla voce A-5-a) "Contributi in conto esercizio".

Nota integrativa, attivo

I valori iscritti nell'attivo dello stato patrimoniale sono stati valutati secondo quanto previsto dall'art. 2426 del codice civile ed in conformità ai vigenti principi contabili nazionali. Nelle sezioni relative alle singole poste contabili sono indicati i relativi criteri di valutazione.

Immobilizzazioni

Sono esaminate, qui di seguito, la natura e la consistenza delle immobilizzazioni iscritte nel bilancio chiuso al 31.12.2021.

Immobilizzazioni immateriali

Le immobilizzazioni immateriali, ricorrendo i presupposti previsti dai principi contabili, sono iscritte nell'attivo dello stato patrimoniale al costo di acquisto e/o di produzione, con ammortamento in quote costanti in funzione della loro utilità futura.

Il valore delle immobilizzazioni è esposto al netto dei fondi di ammortamento e delle eventuali svalutazioni.

Il criterio di ammortamento delle immobilizzazioni immateriali è stato applicato con sistematicità ed in ogni esercizio, in relazione alla residua possibilità di utilizzazione economica di ogni singolo bene o spesa.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 10 della Legge 19 marzo 1983, n. 72, e come poi richiamato dalle successive leggi di rivalutazione monetaria, si precisa che per i beni immateriali tuttora esistenti in patrimonio non è mai stata eseguita alcuna rivalutazione monetaria.

Si evidenzia inoltre che su tali oneri immobilizzati non è stato necessario operare svalutazioni *ex art.* 2426, comma 1, n. 3 del codice civile, in quanto, come previsto dal principio contabile "OIC 9", non sono stati riscontrati indicatori di potenziali perdite durevoli di valore delle immobilizzazioni immateriali.

Software capitalizzato

Si tratta di pacchetti software per i personal computer di proprietà della Società che vengono ammortizzati in 3 anni.

Avviamento

L'avviamento, ricorrendo i presupposti indicati dai principi contabili, è stato iscritto nell'attivo dello stato patrimoniale con il consenso del Collegio sindacale, in quanto acquisito a titolo oneroso.

Per esso, all'atto dell'acquisizione delle rispettive strutture, è stato predisposto un piano di ammortamento di ventuno anni per il Parcheggio "San Lorenzo" e di sessantadue anni per il Parcheggio "Careggi", in perfetta correlazione con la durata delle rispettive concessioni rilasciate dal Comune di Firenze e, pertanto, è stato possibile stimarne attendibilmente la vita utile in ossequio a quanto prescritto dall'art. 2426, comma 1, n. 6 del codice civile. Quale ulteriore precisazione, si dà atto che la rilevazione di tale posta contabile è avvenuta anteriormente al 2016 (anno di entrata in vigore delle nuove disposizioni in materia di determinazione della durata massima dell'ammortamento dell'avviamento) e pertanto, essendo nota l'esatta vita utile dei relativi investimenti, ci si è avvalsi della facoltà di non adeguare il piano di ammortamento secondo le nuove disposizioni degli "OIC".

Tale posta, come sopra specificato, è stata iscritta in bilancio a seguito dell'acquisizione a titolo oneroso dei due parcheggi di struttura sopramenzionati, entrambi situati in Firenze, e precisamente:

- a) parcheggio denominato "San Lorenzo" (avviamento pagato euro 1.382.778=, valore residuo euro 645.941=);
- b) parcheggio denominato "Careggi" (avviamento pagato euro 167.630=, valore residuo euro 137.573=).

Altri beni immateriali

Gli altri beni immateriali sono rilevati al costo di acquisto - comprendente anche i costi accessori - e sono ammortizzati entro il limite legale o contrattuale previsto per gli stessi.

L'ammortamento è stato operato in conformità al seguente piano prestabilito, che si ritiene assicuri una corretta ripartizione del costo sostenuto lungo la vita utile delle immobilizzazioni in oggetto:

Voci immobilizzazioni immateriali	Periodo ammortamento
Migliorie su beni di terzi (Firenze mobilità)	21 anni, in quote costanti
Oneri subentro Parcheggio "San Lorenzo"	21 anni, in quote costanti
Oneri subentro leasing Parcheggio "Porta al Prato"	18 anni, in quote costanti

Movimenti delle immobilizzazioni immateriali

A seguito dell'iscrizione in conto economico delle quote di ammortamento dell'esercizio, pari ad euro 187.137=, le immobilizzazioni immateriali assommano a complessivi euro 1.282.320=.

Nella tabella che segue sono esposte le movimentazioni della voce di bilancio in oggetto.

	Diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	Avviamento	Altre immobilizzazioni immateriali	Totale immobilizzazioni immateriali
Valore di inizio esercizio				
Costo	71.829	852.068	157.311	1.081.208
Valore di bilancio	71.829	852.068	157.311	1.081.208
Variazioni dell'esercizio				
Incrementi (decrementi)	(67.003)	(68.552)	336.667	201.112
Totale variazioni	(67.003)	(68.552)	336.667	201.112
Valore di fine esercizio				
Costo	4.826	783.516	493.978	1.282.320
Valore di bilancio	4.826	783.516	493.978	1.282.320

Con riferimento alla posta di bilancio in commento, si espone nel dettaglio quanto segue:

- la voce "diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno", di euro 4.826, comprende le spese sostenute per l'acquisto di software applicativo "Skidata", anche in licenza d'uso a tempo indeterminato, e lo sviluppo del nuovo sito web;
- la voce "avviamento", di euro 783.516, voce comprende l'avviamento relativo al parcheggio di San Lorenzo acquisito, nel novembre 2010, ed al parcheggio di Careggi, acquisito nel giugno 2011;
- la voce "altre immobilizzazioni immateriali", di euro 493.978, include gli oneri di natura ed utilizzazione pluriennale sostenuti per il subentro nel contratto di leasing per il parcheggio "Porta al Prato", per il subentro nel parcheggio "San Lorenzo", per migliorie ed adattamento su beni di terzi relativi al parcheggio "Stazione", binario n. 16, ed infine per migliorie ed adattamento su beni di terzi relativi al parcheggio "Careggi".

Immobilizzazioni materiali

I cespiti appartenenti alla categoria delle immobilizzazioni materiali, rilevati alla data in cui avviene il trasferimento dei rischi e dei benefici connessi al bene acquisito, sono iscritti in bilancio al costo di acquisto, aumentato degli eventuali oneri accessori sostenuti fino al momento in cui i beni sono pronti all'uso e comunque nel limite del loro valore recuperabile.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 10 della Legge 19 marzo 1983, n. 72, così come anche richiamato dalle successive leggi di rivalutazione monetaria, si precisa che per i beni materiali tuttora esistenti nel patrimonio aziendale non è stata mai eseguita alcuna rivalutazione monetaria, ad eccezione di quella operata al 31 dicembre 2020 per i beni immobili posti in Firenze in Via La Pira n. 21 ed in Via La Mattonaia n. 12/R.

Si evidenzia che anche a seguito degli effetti negativi causati dalla pandemia da "Covid-19" con riferimento agli anni 2020 e 2021, e più in generale al ridotto utilizzo di alcune immobilizzazioni materiali, è stato necessario operare nel corso dell'esercizio 2021 alcune svalutazioni *ex art.* 2426, comma 1, n. 3 del codice civile in quanto, come previsto dal principio contabile "OIC 9", sono stati riscontrati indicatori di potenziali perdite durevoli con riferimento al valore delle immobilizzazioni materiali oltre indicate.

In particolare, prendendo in considerazione gli effetti in termini di contrazione dei ricavi e delle conseguenti perdite, particolare attenzione è stata prestata nella determinazione della recuperabilità dei beni iscritti nell'attivo dello stato patrimoniale; si tenga al riguardo presente che una flessione nelle previsioni economico-finanziarie della Società potrebbe compromettere la valorizzazione di alcuni investimenti, così generando le c.d. "perdite durevoli di valore" nelle immobilizzazioni.

Sotto questo profilo, si segnala che il legislatore nazionale ha introdotto all'interno del codice civile l'obbligo in capo ai redattori del bilancio di accertare, al termine di ogni esercizio, la presenza di eventuali indici di perdite durevoli di valore delle immobilizzazioni, nonché, qualora ne sussistano le condizioni, di effettuare il c.d. "impairment-test".

Il redattore del bilancio è, in altri termini, chiamato ad esaminare periodicamente la "recuperabilità" dei valori iscritti nell'attivo dello stato patrimoniale, con l'obiettivo di individuare il maggiore tra il "valore d'uso" dei relativi beni nell'ambito del processo produttivo ed il "valore recuperabile" tramite la dismissione dei beni medesimi.

In particolare, a differenza di quanto previsto dalla prassi contabile internazionale (principi IAS-IFRS), il principio contabile sopra richiamato individua le seguenti impostazioni - che variano in funzione delle dimensioni dell'impresa considerata - finalizzate alla determinazione del "valore d'uso":

- a) la prima impostazione si fonda sul c.d. "approccio generale", basato sull'attualizzazione dei flussi finanziari come disciplinata dai principi contabili internazionali;
- b) la seconda impostazione si fonda invece sul c.d. "approccio semplificato", applicabile alle imprese di minori dimensioni e basato su un concetto di carattere economico più che finanziario, ovvero la "capacità di ammortamento".

Il metodo che è stato adottato dalla Società ai fini della determinazione del valore d'uso si è basato sul valore attuale dei flussi di cassa attesi da ciascuna immobilizzazione materiale ovvero da un'unità generatrice di flussi di cassa, in linea con il paradigma applicato nell'ambito dei principi contabili internazionali.

A tal fine, la Società ha conferito incarico al prof. Giovanni Liberatore, Professore Ordinario di Economia aziendale presso l'Università degli Studi di Firenze, Dipartimento di Scienze per l'Economia e l'Impresa.

La valutazione del professionista, in base ai criteri sopra indicato, ha condotto ai risultati sintetizzati nei prospetti seguenti.

--	--	--	--	--	--

Struttura in concessione	Valore contabile al 31.12.2021	Valore d'uso	Fair value	Impairment	Svalutazione da impairment
Stazione	€ 5.301.660			No	
Parterre	€ 4.108.938	€ 4.342.690		No	
Calza	€ 287.115			No	
Pieraccini	€ 630.129			No	
Sant'Ambrogio	€ 11.018.062	€ 11.372.874		No	
Europa	€ 147.578	zero		Sì	€ 147.578
Guidoni	€ 852.787	€ 2.551.200		No	
Peretola	€ 1.851.891	€ 2.050.242		No	
Check Point	€ 219.432	€ 618.419		No	
Meeting Point	€ 2.747.636	€ 1.517.640	€ 2.185.828	Sì	€ 561.808

Si dà atto che, salvo quanto riguarda il parcheggio "Europa" ed il fabbricato "Meeting Point", per le ulteriori strutture interessate i flussi finanziari netti risultano superiori ai rispettivi valori contabili.

Le svalutazioni in commento sono riepilogate nel prospetto che segue.

Riepilogo delle svalutazioni da "impairment-test"	Importo
Parcheggio Europa	euro 147.578
Fabbricato Meeting Point	euro 561.808
Totale svalutazioni	euro 709.386

Terreni e fabbricati

A partire dal bilancio al 31.12.2014, è stato scorporato, dal valore dei fabbricati di Piazza Annigoni (fondo ad uso commerciale locato a terzi) e di Via La Pira (immobile ad uso ufficio, direttamente utilizzato), il valore del terreno sul quale gli stessi fabbricati insistono. Lo scorporo è stato effettuato sulla base di una stima del valore dei fabbricati pari all'80% dell'intero valore.

I terreni, non esaurendo nel tempo la loro utilità, non sono stati ammortizzati.

Ricordiamo che a seguito della pandemia da "Covid-19", è stata prevista dall'art. 110, comma 1 del D.L. n. 104 /2020 (c.d. "decreto Agosto"), convertito nella Legge n. 126 del 13 ottobre 2020, una nuova rivalutazione dei beni d'impresa.

Per la società la rivalutazione di cui alla norma suddetta è stata eseguita nell'esercizio 2020 relativamente all'immobile ubicato in Firenze in Via Giorgio La Pira n. 21 ed all'immobile ubicato in Firenze in Via della Mattonaia n. 12/R.

Immobilizzazioni in corso e acconti

Le immobilizzazioni materiali in corso di costruzione, iscritte nella voce B. II. 5 dell'attivo di bilancio, sono rilevate inizialmente alla data in cui sono sostenuti i primi costi per la costruzione del bene e comprendono i costi interni ed esterni sostenuti per la realizzazione del bene medesimo. Tali costi rimangono iscritti tra le "immobilizzazioni in corso" fino a quando non sia stato completato il relativo progetto, e non sono oggetto di ammortamento fino a tale momento.

Parcheggi e fabbricati in concessione

Con riferimento alle strutture detenute e gestite in concessione, la durata del piano di ammortamento di ogni singola struttura coincide con la durata della rispettiva concessione.

Descrizione sommaria dei parcheggi e fabbricati in concessione

Gli immobili costruiti dalla Società che risultano iscritti, fra gli altri, alle voci "B) II 1)-Terreni e Fabbricati", e "B) II 2)- Impianti e macchinario", sono rappresentati dai parcheggi sotterranei di Piazza della Stazione (compresa la galleria commerciale), del Parterre e di Sant'Ambrogio, nonché dai parcheggi di superficie della Calza, del Viale Pieraccini e del Viale Europa - oggetto, quest'ultimo, della svalutazione di cui si è detto in precedenza -, oltre agli impianti specifici di rispettiva pertinenza, che sono stati realizzati in forza delle convenzioni in base alle quali l'ente pubblico ha concesso alla Società il diritto di superficie sulle aree interessate dai sottostanti progetti.

Al termine del periodo di durata delle rispettive concessioni (75 anni, decorrenti dai collaudi definitivi e dall'agibilità delle opere, per i parcheggi di Piazza della Stazione e del Parterre; 75 anni, decorrenti dall'inizio della gestione dei posti auto di proprietà della Società, per il parcheggio sotterraneo di Sant'Ambrogio e per i parcheggi di superficie della Calza e del Viale Pieraccini; 50 anni, decorrenti dalla costituzione del diritto di superficie, per il parcheggio di superficie del Viale Europa), gli immobili in commento saranno gratuitamente devoluti agli enti concedenti, come segue:

- parcheggio sotterraneo della Stazione ed annessa galleria commerciale: a "Ferrovie dello Stato S.p.A.";
- parcheggio "Europa": a "Q8 Petroleum S.p.A.";
- tutti gli altri parcheggi: al Comune di Firenze.

Gli immobili in commento ed i relativi impianti specifici sono stati valutati al costo di costruzione, comprensivo della quota parte dei costi accessori di diretta imputazione, fra i quali le spese per la progettazione, direzione lavori, collaudi e consulenze specifiche.

Per i parcheggi sotterranei di Piazza della Stazione e del Parterre, il costo di costruzione, fino al momento a partire dal quale sono stati utilizzati dall'utenza, è stato incrementato di parte degli oneri relativi ai finanziamenti contratti per la realizzazione dei medesimi.

Con riferimento alla galleria commerciale di Piazza della Stazione, siccome censita presso l'Agenzia del Territorio unitamente al parcheggio sotterraneo ivi ubicato, i costi sostenuti per la sua realizzazione sono stati imputati alle voci dello stato patrimoniale relative a "Terreni e Fabbricati" ed "Impianti e Macchinari".

Sempre nell'ambito delle voci "B) II 1)-Terreni e Fabbricati", e "B) II 2)-Impianti e Macchinari", sono stati iscritti al costo storico i parcheggi di superficie in concessione ed i pertinenti impianti specifici, situati in Firenze, località Peretola, Via Palagio degli Spini (denominato "Peretola"), località San Lorenzo a Greve (denominato "Lotto Zero") e località Peretola, Viale XI Agosto (denominato "Guidoni").

I parcheggi conferiti sono stati costruiti su aree concesse in diritto di superficie per una durata di 90 anni: al termine della concessione (anno 2092), essi saranno gratuitamente devoluti al Comune di Firenze.

Da ultimo, nelle citate voci di bilancio, è altresì iscritto il costo relativo agli immobili denominati "Check-Point" e "Meeting-Point" - quest'ultimo oggetto della svalutazione di cui detto in precedenza -, conferiti nel corso dell'esercizio 2006, i quali sono censiti presso l'Agenzia del Territorio alle categorie "A/10" e "D/5", nonché i costi relativi ai correlati impianti specifici.

Nel corso dell'esercizio non sono stati contabilizzati oneri finanziari ad incremento del costo delle immobilizzazioni in commento.

Altri terreni e fabbricati

Sono rappresentati da due distinte aree fabbricabili, di cui una risultante dalla demolizione di fabbricati acquisiti anche per consentire la costruzione del parcheggio Sant'Ambrogio di Piazza Ghiberti, oltre all'immobile di Via Giorgio La Pira.

Ammortamenti delle immobilizzazioni materiali (esclusi terreni e fabbricati)

Gli ammortamenti delle immobilizzazioni materiali vengono sistematicamente determinati in base alla loro effettiva residua possibilità di utilizzazione, applicando coefficienti ritenuti congrui e rappresentativi della vita utile stimata.

I coefficienti di ammortamento, distintamente per categoria di riferimento, sono rappresentati dalle seguenti aliquote:

- 12%, per i mobili e le macchine ordinarie da ufficio;
- 20%, per le macchine da ufficio elettromeccaniche ed elettroniche, compresi i computers ed i sistemi telefonici elettronici;
- 25%, per gli autocarri, motoveicoli e simili;
- 7,50%, per gli impianti meccanici, speciali, elettrici e per gli ascensori;
- 15%, per i macchinari, apparecchi e le attrezzature varie;
- 30%, per gli impianti di allarme e di sorveglianza;
- 10%, per le costruzioni leggere.

Per i cespiti entrati in funzione nel corso dell'esercizio, stante il loro minore utilizzo mediamente considerato di sei mesi, gli ammortamenti sono stati determinati applicando aliquote pari alla metà di quelle ordinarie.

I costi sostenuti per l'acquisto di beni strumentali d'importo modesto, essendo venuto meno nell'esercizio il loro valore intrinseco ed essendosi quindi esaurita la loro residua possibilità di utilizzazione futura, sono stati rinviiati direttamente al conto economico.

Il parcheggio di superficie ubicato in località San Lorenzo a Greve (denominato "Lotto Zero") ed i pertinenti impianti specifici, conferiti nel corso del 2006, stante il persistere della mancata immissione in possesso, non sono stati utilizzati nel corso dell'esercizio.

Considerato il mancato utilizzo del suddetto parcheggio di superficie (il Comune di Firenze non lo ha riconsegnato alla Società il 29.07.2020), per quanto ne sia diminuita la residua possibilità di utilizzazione futura (scadenza 18.11.2098), il parcheggio ubicato a San Lorenzo a Greve ed i correlati impianti specifici non sono stati oggetto di ammortamento nel presente esercizio.

In merito, si precisa che sono in corso trattative con il Comune di Firenze, il quale ha proposto una soluzione che interessa il parcheggio di Viale XI Agosto, con possibilità di realizzarvi il progetto di fattibilità di un nuovo parcheggio multipiano, fuori terra, già peraltro presentato dalla Società al Comune di Firenze in data 18.11.2016.

Descrizione analitica delle immobilizzazioni materiali

Le immobilizzazioni materiali sono costituite da beni strumentali immobili e mobili di proprietà sociale ovvero detenuti in forza di apposita concessione pluriennale.

La voce è iscritta in bilancio per euro 37.443.685= e comprende anche gli oneri finanziari imputati negli esercizi precedenti ad incremento del valore delle immobilizzazioni secondo il criterio enunciato in precedenza. Nell'esercizio in esame non sono stati imputati oneri finanziari ad incremento dei valori iscritti nell'attivo dello stato patrimoniale.

Si espone nel prosieguo la composizione dettagliata della voce di bilancio in oggetto.

1) **"Terreni e fabbricati", per complessivi euro 52.358.535= (valore netto euro 33.974.494=).**

1a) **"Terreni", per euro 748.889=**

La presente voce include:

- a) un'area edificabile posta in Firenze, Piazza Lorenzo Ghiberti, censita all'Agenzia del Territorio di Firenze, Catasto Urbano del Comune di Firenze, al foglio di mappa 168, particelle 416 e 780;
- b) un'area edificabile, recuperata dalla demolizione di fabbricati acquisiti anche per consentire la costruzione del parcheggio Sant'Ambrogio, posta in Firenze, Piazza Lorenzo Ghiberti, censita all'Agenzia del Territorio di Firenze, Catasto Urbano del Comune di Firenze, nel foglio di mappa 168, particella 779;
- c) il valore del terreno *ex* scorporo dei fabbricati di Piazza Pietro Annigoni (fondo ad uso commerciale locato a terzi) e di Via Giorgio La Pira (immobile ad uso uffici direttamente utilizzato).

1b) "Fabbricati di proprietà", per euro 808.954= (valore netto euro 785.817=)

I fabbricati di proprietà sono rappresentati dal costo iscritto nello stato patrimoniale, rivalutato come da precedente scheda informativa, e sono costituiti dai seguenti beni immobili:

- a) fabbricato ad uso commerciale ubicato in Firenze, Via della Mattonaia nn. 12/e 14/E, censito all'Agenzia del Territorio di Firenze, Catasto Urbano del Comune di Firenze, al foglio di mappa 168, particella 375, subalterno 501;
- b) fabbricato ad uso uffici ubicato in Firenze, Via Giorgio La Pira n. 21, censito all'Agenzia del Territorio di Firenze, Catasto Urbano del Comune di Firenze, al foglio di mappa 159, particella 451, subalterno 509.

Si fa presente che il D.L. 4 luglio 2006, n. 223 ha introdotto il principio secondo il quale il costo dei fabbricati strumentali, ai fini del calcolo delle quote di ammortamento fiscalmente deducibili, deve essere assunto al netto del costo delle aree occupate dalla costruzione e di quelle che ne costituiscono pertinenza, al fine di avvicinare il contenuto delle norme tributarie a quello dei principi contabili. Infatti il principio numero 16 elaborato dall'Organismo Italiano di Contabilità, relativo alle immobilizzazioni materiali, prevede lo scorporo, in base a stime, dei terreni sui quali insistono i fabbricati. Tale scorporo, tuttavia, deve essere effettuato nel caso in cui si tratti di un fabbricato "cielo terra", ma non nel caso in cui il fabbricato di proprietà sia rappresentato da una sua quota parte, poiché, ricorrendo questa ipotesi, l'impresa non è titolare anche del terreno sottostante: pertanto la Società ha provveduto all'ammortamento dell'intero valore del fabbricato in commento.

1c) "Costruzioni leggere", per euro 24.120= (valore netto pari a zero)

1d) "Parcheggi e fabbricati in concessione" per Euro 50.776.571,00= (valore netto euro 32.439.787,00=)

La voce in commento è rappresentativa dei beni di cui alla tabella sottostante.

Struttura	Aliquota ammortamento	Anni a scadere concess.	Netto contabile
Parcheggio Sant'Ambrogio	1,21%	58	€ 11.018.062
Parcheggio Stazione	0,99%	46	€ 5.301.660
Parcheggio Lotto Zero	non ammortizzato		€ 5.983.945
Parcheggio Parterre	1,04%	48	€ 4.108.938
Parcheggio Peretola	1,06%	71	€ 1.851.891
Parcheggio Guidoni	1,06%	71	€ 852.787
Parcheggio Viale Pieraccini	1,17%	53	€ 630.129
Parcheggio Calza	1,07%	51	€ 287.115
Parcheggio Viale Europa	1,89%	33	€ 0
Fabbricato Meeting Point	1,08%	71	€ 2.185.828
Fabbricato Check Point	1,06%	71	€ 219.432
Totale			€ 32.439.787

2) "Impianti e macchinario", per complessivi euro 23.754.668= (valore netto euro 2.266.687=)

2a) **"Impianti e macchinario di proprietà", per euro 6.420.827= (valore netto euro 575.914=)**

La voce comprende principalmente quanto residua del costo degli impianti di gestione e di esazione della sosta, installati presso i parcheggi sotterranei e presso il parcheggio di superficie.

2b) **"Impianti in concessione", per euro 17.333.841= (valore netto euro 1.690.772=)**

Gli "impianti specifici parcheggi e fabbricati in concessione" rappresentano il costo complessivo degli impianti dei parcheggi e dei fabbricati iscritti nello stato patrimoniale, al netto dei rispettivi fondi di ammortamento, come dettagliato nel prospetto sottostante.

Struttura	Importo
Parcheggio Sant'Ambrogio	€ 1.586
Parcheggio Stazione	€ 669.498
Parcheggio Parterre	€ 304.755
Parcheggio Viale Pieraccini	€ 21.645
Parcheggio Della Calza	€ 17.687
Parcheggio Viale Europa	€ 10.064
Parcheggio Lotto Zero	€ 381.954
Parcheggio Beccaria	€ 3.846
Parcheggio Fortezza Fiera	€ 10.458
Parcheggio Alberti	€ 1.588
Parcheggio San Lorenzo	€ 60.625
Parcheggio Giannotti	€ 0
Parcheggio Palazzo di Giustizia	€ 27.672
Parcheggio Stazione Binario 16	€ 1.586
Parcheggio Porta al Prato	€ 1.586
Parcheggio Careggi	€ 45.002
Centrale Operativa	€ 131.220
Totale impianti specifici dei parcheggi e dei fabbricati "in concessione"	€ 1.690.772

4) **"Altri beni", per complessivi euro 242.553= (valore netto euro 45.947,00)**

La voce comprende il costo residuo da ammortizzare dei mobili e dei macchinari di ufficio.

5) **"Immobilizzazioni in corso ed acconti", per complessivi euro 1.156.556=**

Le immobilizzazioni in corso ed acconti rappresentano il costo fin qui sostenuto per progettazioni, consulenze e simili, iscritto nello stato patrimoniale, relativo:

- alla progettazione del parcheggio posto in Firenze in Piazza Vittorio Veneto, per euro 940.993,00=. Con riferimento a tale importo si precisa la Società, causa la possibile mancata realizzazione del parcheggio, ha provveduto a stanziare in bilancio una svalutazione dei costi sostenuti a tale titolo, stante il perdurare delle incertezze che caratterizzano la consistenza ed i tempi di realizzazione della struttura in questione, e preso altresì atto che da parte del Comune di Firenze non vi è stata, a tutt'oggi, alcuna formale rinuncia alla realizzazione dell'opera in esame;
- alla progettazione del parcheggio nel quartiere di Peretola, zona aeroporto, per euro 215.562,00=.

Movimenti delle immobilizzazioni materiali

Si riportano qui di seguito, ai sensi dell'art. 2427, comma 1, n. 2 del codice civile, le modificazioni verificatesi nella voce di bilancio in commento.

	Terreni	Impianti e macchinario	Altre immobilizzazioni materiali	Immobilizzazioni materiali in corso e acconti	Totale

Valore di inizio esercizio					
Costo	52.358.535	23.632.761	226.777	1.931.374	78.149.447
Ammortamenti (fondo ammortamento)	-17.159.048	-20.985.733	-190.637	0	-38.335.418
Valore di bilancio	35.199.487	2.647.028	36.140	1.931.374	39.814.029
Variazioni nell'esercizio					
Incrementi per acquisizioni	0	121.908	15.777	0	137.685
Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)	0	0	0	0	0
Variazioni per rivalutazioni e/o svalutazioni	-709.386	0	0	0	-709.386
Ammortamento dell'esercizio	-515.607	-502.249	-5.969	0	-1.023.825
Altre variazioni	0	0	0	-774.818	-774.818
Totale variazioni	-1.224.993	-380.341	9.808	-774.818	-2.370.344
Valore di fine esercizio	33.974.494	2.266.687	45.948	1.156.556	37.443.685
Costo	51.649.148	23.754.669	242.554	1.156.556	76.802.927
Ammortamenti (fondo ammortamento)	17.674.654	21.487.982	196.606	0	39.359.242
Valore di bilancio	33.974.494	2.266.687	45.948	1.156.556	37.443.685

Operazioni di locazione finanziaria

I beni acquisiti in locazione finanziaria sono contabilmente rappresentati, come previsto dalla vigente normativa, secondo il c.d. "metodo patrimoniale", con la rilevazione dei canoni leasing tra i costi di esercizio. Relativamente ai contratti di leasing in essere (D.L. n. 18/2020) è stata richiesta la moratoria con la relativa sospensione dei canoni per la durata di sei mesi, con il conseguente prolungamento della durata contrattuale.

Nel seguente prospetto vengono riportate le informazioni richieste dal codice civile allo scopo di rappresentare, seppure in via extra-contabile, le implicazioni derivanti dalla differenza di contabilizzazione rispetto al metodo finanziario, con il quale l'impresa utilizzatrice rilevarebbe il bene ricevuto in leasing tra le immobilizzazioni, e determinerebbe su tale bene le relative quote di ammortamento, mentre contestualmente rilevarebbe il debito per la quota capitale dei canoni da pagare. In questo caso, nel conto economico si rilevarebbero la quota interessi e la quota di ammortamento di competenza dell'esercizio.

La tabella sottostante riporta le informazioni di cui all'art. 2427, comma 1, n. 22 del codice civile.

Dati del contratto di leasing / Dati della categoria di beni	
Società di Leasing concedente	MPS LEASING / BNP PARIBAS
Descrizione del bene	Parcheggio sotterraneo "Porta al Prato"
Costo del bene per il concedente	euro 7.305.960
Valore di riscatto	euro 1.461.192
Data inizio del contratto	01.04.2008
Data fine del contratto	01.10.2026
Tasso di interesse implicito	1,40%
Aliquota di ammortamento	3,00
Valore attuale rate non scadute	2.611.280
Onere finanziario effettivo riferibile all'esercizio	euro -118.746
Ammortamento inerente all'esercizio	euro 219.179
Fondo ammortamento al 31.12.2021	euro 2.958.915

Valore netto di bilancio in caso di bene in proprietà

euro 4.347.045

Immobilizzazioni finanziarie

Movimenti di partecipazioni, altri titoli e strumenti finanziari derivati attivi immobilizzati

Nella seguente tabella vengono esposte le movimentazioni delle immobilizzazioni in oggetto.

	Partecipazioni in altre imprese	Totale partecipazioni
Valore di inizio esercizio		
Costo	1.304.866	1.304.866
Svalutazioni	1.203.170	1.203.170
Valore di bilancio	101.696	101.696
Valore di fine esercizio		
Costo	1.304.866	1.304.866
Svalutazioni	1.203.170	1.203.170
Valore di bilancio	101.696	101.696

Partecipazioni in altre imprese

Nell'ambito della voce, iscritta per euro 101.696, sono stati iscritti il costo di acquisto di una quota di partecipazione nella "Firenze Convention Bureau Società Consortile a Responsabilità Limitata" pari ad euro 516= ed il costo di acquisto, al netto della svalutazione operata, della partecipazione azionaria pari al 17,81% (euro 101.180=) al capitale sociale di "Firenze Mobilità S.p.A." che realizza interventi (anche) di costruzione di parcheggi nel territorio del Comune di Firenze (relativi ad un'operazione di project-financing), alcuni dei quali sono affidati in gestione alla Società.

Si rileva che nell'esercizio 2020, sulla base dell'ultimo bilancio allora disponibile della partecipata alla data di redazione di tale bilancio fu operata, come sopra ricordato, un'ulteriore svalutazione di euro 910.686=, appostando così un fondo complessivo di euro 1.203.170=.

Le azioni di "Firenze Mobilità S.p.A." di titolarità della Società sono state costituite in pegno a favore degli Istituti di credito finanziatori e poste a garanzia delle obbligazioni assunte dalla "partecipata".

Variazioni e scadenza dei crediti immobilizzati

Nella seguente tabella vengono esposte le movimentazioni delle immobilizzazioni in oggetto.

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio
Crediti verso altri	187.421	(31.237)	156.184	156.184
Totale	187.421	(31.237)	156.184	156.184

Il valore, iscritto per euro 156.184=, si riferisce ai versamenti disposti a titolo di finanziamento a favore di "Firenze Mobilità S.p.A." fino al 31 dicembre 2021.

Suddivisione dei crediti immobilizzati per area geografica

Non si fornisce la ripartizione per area geografica poiché l'informazione non è significativa.

Valore delle immobilizzazioni finanziarie

Si segnala che le immobilizzazioni finanziarie presenti in bilancio non sono state iscritte ad un valore superiore al loro "fair-value".

Descrizione	Valore contabile
Partecipazioni in altre imprese	101.696
Crediti verso altri	156.184
Totale immobilizzazioni finanziarie	257.880

Attivo circolante

Gli elementi dell'attivo circolante sono valutati secondo quanto previsto dai numeri da 8) a 11-bis) dell'art. 2426 del codice civile. I criteri utilizzati sono indicati nei paragrafi delle rispettive voci di bilancio.

Rimanenze

Il costo delle rimanenze dei prodotti finiti e delle merci che presentano caratteristiche eterogenee e non sono tra loro scambiabili è stato calcolato a costi specifici, ovvero attribuendo ai singoli beni i costi specificatamente sostenuti per gli stessi. Il valore così determinato è stato opportunamente confrontato, come esplicitamente richiesto dall'art. 2426, n. 9 del codice civile con il valore di realizzazione desumibile dall'andamento del mercato

Per le rimanenze, tenuto conto che il valore di realizzazione desumibile dall'andamento di mercato è risultato inferiore rispetto al relativo valore contabile, si è ritenuto opportuno effettuare una svalutazione fino a tale minor valore, così stanziando un apposito fondo svalutazione di importo per euro 201.190=.

Nella seguente tabella vengono esposte le informazioni relative alle variazioni verificatesi nella voce di bilancio in commento.

Descrizione	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Prodotti finiti e merci	1.977.470	20.748	1.998.218
Totale	1.961.854	15.616	1.998.218

Le rimanenze iscritte in bilancio al 31 dicembre 2021 sono così costituite:

- a) quanto ad euro 6.964= da scorte di biglietti e tessere da utilizzare per il funzionamento degli impianti di gestione dei parcheggi: sono state valutate con il metodo "ultimo entrato, primo uscito" (c.d. LIFO);
- b) quanto ad euro 1.942.500=, da n. 75 posti auto ubicati in Firenze, presso il parcheggio interrato di Porta al Prato, acquistati nel corso di precedenti esercizi e destinati alla vendita. L'originario valore di euro 2.143.690=, rappresentato dal costo sostenuto per acquisirne la proprietà, maggiorato degli oneri accessori di diretta imputazione, è stato opportunamente rettificato per tener conto delle variazioni intervenute sul valore di mercato di tali beni. La relativa rettifica in diminuzione è stata operata nel 2015 sulla scorta di una perizia effettuata, su incarico della società, dall'arch. Cinthia Loffreda. In sintesi, ciascun posto auto è stato svalutato di euro 2.682,53= cadauno, pervenendo alla valutazione unitaria di euro 25.900= e, così, per un nuovo valore complessivo netto di euro 1.942.500=;
- c) quanto ad euro 48.753= dal magazzino del materiale "Skidata" per gli impianti di gestione dei parcheggi.

Crediti iscritti nell'attivo circolante

Per i crediti iscritti nell'attivo, per i quali è stata verificata l'irrilevanza dell'applicazione del metodo del costo ammortizzato e/o dell'attualizzazione, ai fini dell'esigenza di dare una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale ed economica societaria, è stata mantenuta l'iscrizione secondo il presumibile valore di realizzo; l'adeguamento a tale valore è stato effettuato mediante stanziamento di un fondo svalutazione crediti dell'ammontare complessivo di euro 262.086=.

Nella tabella sottostante viene riportata la movimentazione dell'anno del suddetto fondo.

Descrizione	Importo (euro)
Fondo svalutazione all'inizio dell'esercizio	561.856,00
Incremento fondo svalutazione crediti	4.786,00
Incassato credito cliente	-372.947,00
A stralcio crediti vari	-148.650,00
Totale fondo al 31.12.2021	45.045,00

Di seguito si riporta il dettaglio della composizione dei crediti esposti in bilancio.

CREDITI VERSO CLIENTI (euro 1.205.597)

La voce comprende i crediti derivanti dai canoni per i servizi resi dalla Società ai proprietari superficiali dei posti auto dei parcheggi della Stazione, dei negozi e magazzini della galleria commerciale, del Parterre, della Calza, oltre ad attività varie della società.

La Società non vanta crediti verso la clientela di durata residua superiore a cinque anni.

CREDITI TRIBUTARI (euro 17.269)

I crediti in commento riferiscono alle somme vantate verso l'Erario per ritenute subite ed a titolo di rimborso ai sensi del D.L. n. 185/08 e del D.L. n. 211/11.

CREDITI PER IMPOSTE ANTICIPATE (euro 236.466)

La voce dà conto del credito tributario originato da differenze temporanee indeducibili e dall'eccedenza di accantonamenti effettuati per svalutare crediti inesigibili rispetto alla quota fiscalmente deducibile ed accantonamenti effettuati per il sostenimento di manutenzioni future, svalutazione del magazzino e sostenimento oneri legati a liti e contenziosi. Tale voce, iscritta nel 2020 per euro 422.200=, si è ridotta ad euro 236.466=, dopoché la Società ha imputato fra le imposte dell'esercizio del 2021 l'importo di euro 185.734=: trattasi di credito per imposte anticipate rilevato in esercizi precedenti con riferimento ad accantonamenti allora ripresi a tassazione, ed i cui relativi fondi sono stati utilizzati a copertura dei costi, maturati nel 2021, per i quali tali accantonamenti erano stati stanziati. Nel presente esercizio non è stato contabilizzato, in base ad un principio di prudenza, alcun credito per imposte anticipate.

CREDITI VERSO ALTRI (euro 98.653)

La voce si riferisce principalmente ai depositi cauzionali diversi, nonché alle somme versate in anticipo ad alcuni fornitori.

La Società non vanta crediti verso altri soggetti di durata residua superiore a cinque anni.

Suddivisione dei crediti iscritti nell'attivo circolante per area geografica

Non si fornisce la ripartizione dei crediti per area geografica poiché l'informazione non è significativa.

Variazioni e scadenza dei crediti iscritti nell'attivo circolante

Nella seguente tabella vengono esposte le informazioni relative alle variazioni dei crediti iscritti nell'attivo circolante nonché, laddove significative, le informazioni relative alla scadenza degli stessi.

Descrizione	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio
Crediti verso clienti	469.989	735.608	1.205.597	1.205.597
Crediti tributari	163.269	-146.000	17.269	17.269
Imposte anticipate	422.200	-187.734	236.466	236.466
Crediti verso altri	4.689	93.964	98.653	98.653
Totale	1.060.147	495.838	1.557.985	1.557.985

Disponibilità liquide

Le disponibilità liquide iscritte nel presente bilancio sono valutate al valore nominale.

La tabella seguente espone le modificazioni verificatesi nella consistenza della voce di bilancio in oggetto.

Descrizione	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Depositi bancari e postali	4.567.658	183.018	4.750.676
Danaro e valori in cassa	170.807	12.937	183.744
Totale	4.738.465	195.955	4.934.420

Ratei e risconti attivi

Nell'iscrizione così come nel riesame di risconti attivi di durata pluriennale è stata verificata l'esistenza ovvero la permanenza della condizione temporale.

I ratei e risconti sono stati calcolati sulla base del principio della competenza, mediante la ripartizione dei ricavi e/o costi comuni a due esercizi.

Nella seguente tabella vengono esposte le informazioni relative alle variazioni dei ratei e risconti attivi.

Descrizione	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei attivi	7.832	(1.428)	6.404
Risconti attivi	3.840.460	273.257	4.113.718
Totale ratei e risconti attivi	3.848.292	271.829	4.120.122

Nel seguente prospetto è illustrata la composizione delle voci di cui in oggetto, in quanto risultanti iscritte in bilancio.

Descrizione	Dettaglio	Importo esercizio corrente
RATEI E RISCONTI		
	Ratei attivi	6.404
	Risconti attivi	4.113.718
	Totale	4.120.121

Qui di seguito le informazioni di dettaglio:

a) ratei attivi per euro 6.404: interessi maturati (a partire dal 2012) sul finanziamento concesso a "Firenze Mobilità S.p.A.";

b) risconti attivi per euro 4.113.718: costi ed oneri sostenuti nell'esercizio, di competenza di esercizi successivi, come da prospetto sottostante.

Descrizione	Importo
costo del diritto di superficie concesso per la costruzione del parcheggio di Sant'Ambrogio, relativo ai prossimi 27 anni (articolo 4 della Convenzione stipulata in data 23 ottobre 1999 col Comune di Firenze, Repertorio 68.770 ed articolo 3 dell'Atto Integrativo stipulato in data 22 dicembre 2003 con il Comune di Firenze, Repertorio 59804)	€ 644.432
costo del diritto di superficie concesso per la costruzione del parcheggio di viale Pieraccini, relativo ai prossimi 25 anni (articolo 4 della convenzione stipulata in data 23 ottobre 1999 con il Comune di Firenze, Repertorio 68.770 ed articolo 1 dell'Atto Integrativo stipulato in data 22 dicembre 2003 con il Comune di Firenze, Repertorio 59805)	€ 84.896
costo del diritto di superficie concesso per la costruzione del parcheggio della Calza, relativo ai prossimi 21 anni (articolo 4 della convenzione stipulata in data 6 dicembre 1997 con il Comune di Firenze, Repertorio 65.450)	€ 124.987
costo del diritto di superficie concesso per la costruzione del parcheggio di viale Europa, relativo ai prossimi 45 anni (articolo 2 del contratto stipulato in data 23 marzo 2004 con la "Kuwait Petroleum Italia S.p.A.", ai rogiti Notaio Andrea Venturini, Repertorio 82.502)	€ 482.575
canone affitto parcheggio Careggi (contratto n.322 06/2011), relativo all'affitto del suddetto parcheggio fino al 31/12/2072, e dell'accollo del mutuo come contratto n.322 art.2.4.	€ 2.210.359
anticipo canone leasing e oneri di prelocazione sede Largo Annigoni	€ 413.672
varie	€ 152.797
Totale	€ 4.113.718

Oneri finanziari capitalizzati

Si fa presente che gli interessi e gli altri oneri finanziari che hanno interessato l'esercizio chiuso al 31.12.2021 sono stati interamente spesi nell'esercizio medesimo. Ai sensi dell'art. 2427, comma 1, n. 8 del codice civile si attesta inoltre che non sussistono capitalizzazioni di oneri finanziari.

Nota integrativa, passivo e patrimonio netto

Si presentano qui di seguito le variazioni intervenute nella consistenza delle voci del passivo e del patrimonio netto.

Patrimonio netto

Le voci di cui alla presente voce di bilancio sono esposte al loro valore contabile, secondo le indicazioni contenute nel principio contabile "OIC 28".

Variazioni nelle voci di patrimonio netto

Con riferimento all'esercizio in chiusura, nelle tabelle seguenti vengono esposte le variazioni delle singole voci del patrimonio netto, nonché il dettaglio delle altre riserve, se presenti in bilancio.

	Valore di inizio esercizio	Destinazione del risultato dell'es. prec.- Attribuzione di dividendi	Altre variazioni - Incrementi	Altre variazioni - Decrementi	Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
Capitale	25.595.158	-	-	-	-	25.595.158
Riserva da sovrapprezzo delle azioni	7.604.476	-	-	-	-	7.604.476
Riserve di rivalutazione	987.774	-	-	-	-	987.774
Riserva legale	480.815	-	-	-	-	480.815
Riserva straordinaria	2.755.653	-	-	-	-	2.755.653
Totale altre riserve	2.755.650	-	-	-	-	2.755.650
Utili (perdite) portate a nuovo	-	-	3.114.595	-	-	(3.114.595)
Utile (perdita) dell'esercizio	(3.114.595)	-	-	2.043.112	-	(998.394)
Totale	34.309.281		3.114.595	2.043.112		33.320.886

Si fa presente che tutte le azioni sottoscritte sono interamente versate.

Disponibilità ed utilizzo del patrimonio netto

Nei seguenti prospetti sono analiticamente indicate le voci di patrimonio netto, con specificazione della loro origine, possibilità di utilizzazione e distribuibilità, nonché della loro avvenuta utilizzazione nei precedenti tre esercizi.

Descrizione	Importo	Origine/Natura	Possibilità di utilizzazione
Capitale	25.595.158	Capitale	B
Riserva da sovrapprezzo delle azioni	7.604.476	Capitale	A;B
Riserve di rivalutazione	987.774	Capitale	A; B

Riserva legale	480.815	Utili	B
Riserva straordinaria	2.755.653	Utili	A;B
Perdita esercizio precedente	(3.114.595)		
Totale	34.309.281		

Quota non distribuibile

Residua quota distribuibile

Legenda: A: per aumento di capitale; B: per copertura perdite; C: per distribuzione ai soci; D: per altri vincoli statutari; E: altro

	Capitale	Riserva da sopraprezzo delle azioni	Riserva legale	Riserva rivalutazione	Riserva straordinaria	Varie altre riserve	Utili (perdite) portati a nuovo	Utile (perdita) dell'esercizio	Totale
Saldo iniziale al 01/01/2018	25.595.158	7.604.476	365.941		573.031			447.186	34.585.792
Destinazione del risultato dell'esercizio:									
- Attribuzione di dividendi									
- Altre destinazioni			22.359		424.827			447.186	-
Altre variazioni:									
-Copertura perdite									
-Operazioni sul capitale									
-Distribuzione ai soci									
-Altre variazioni									
Risultato dell'esercizio 2017								585.890	585.890
Saldo finale al 31/12/2018	25.595.158	7.604.476	388.300		997.858			585.890	35.171.682
Saldo iniziale al 01/01/2019	25.595.158	7.604.476	388.300		997.858			585.890	35.171.682
Destinazione del risultato dell'esercizio									
- Attribuzione di dividendi									
- Altre destinazioni			29.294		556.595			585.890	
Altre variazioni:									
-Copertura perdite									
-Operazioni sul capitale									
-Distribuzione ai soci									

-Altre variazioni									
Risultato dell'esercizio 2019									
								1.264.421	1.264.421
Saldo finale al									
31/12/2019	25.595.158	7.604.476	417.594		1.554.453			1.264.421	36.436.103
Saldo iniziale al 31/12/2020									
	25.595.158	7.604.476	417.594		1.554.453			1.264.421	36.436.103
Destinazione dell'utile dell'esercizio									
-Attribuzione di dividendi									
-Altre destinazioni									
			63.221		1.201.200			1.264.421	
Altre variazioni:									
-Copertura perdite									
-Operazioni sul capitale									
-Distribuzione ai soci									
-Altre variazioni									
Risultato dell'esercizio 2020									
								(3.114.595)	
Saldo finale al									
31/12/2020	25.595.158	7.604.476	480.815	987.774	2.755.653	-	-	(3.114.595)	34.309.281
Destinazione dell'utile dell'esercizio									
-Attribuzione di dividendi									
-Altre destinazioni									
Altre variazioni:									
-Copertura perdite									
-Operazioni sul capitale									
-Distribuzione ai soci									
-Altre variazioni									
Risultato dell'esercizio 2021									
								(988.394)	
Saldo finale al									
31/12/2021	25.595.158	7.604.476	480.815	987.774	2.755.653	-	(3.114.596)	(988.394)	33.320.886

Fondi per rischi e oneri

I fondi per rischi e oneri sono stati stanziati a copertura delle passività la cui esistenza è ritenuta certa o probabile, ma per le quali alla chiusura dell'esercizio non sono determinabili l'ammontare o la data di sopravvenienza. Nel corso dell'esercizio è stato utilizzato il fondo svalutazione crediti per euro 372.948= a copertura di perdite maturate nel corso del 2021 ed il fondo rischi per liti per euro 292.766= a copertura di spese di soccombenza maturate nello stesso esercizio.

Sotto un profilo generale, la costituzione dei fondi è effettuata in base a principi di prudenza e competenza, osservando le prescrizioni del principio contabile "OIC 31". Gli accantonamenti correlati sono rilevati nel conto economico dell'esercizio di competenza, in base al criterio di classificazione "per natura" dei costi.

Altri fondi

Nel prospetto è illustrata la composizione della voce di bilancio in oggetto, iscritta *ex art.* 2427, comma 1, del codice civile.

Descrizione	Dettaglio	Importo esercizio corrente
ALTRI FONDI PER RISCHI ED ONERI		
	Fondo spese per manutenzioni future	3.153.409
	Fondo progettazioni	940.994
	Fondo rischi su contenzioso	495.165
	Arrotondamento	1
	Totale	4.589.569

Tali fondi non hanno funzione rettificativa dell'attivo ed hanno accolto gli accantonamenti destinati a fronteggiare gli oneri probabili, nonché le manutenzioni da eseguirsi principalmente sui parcheggi in concessione, di cui si è data sopra ampia descrizione. Si è altresì provveduto ad inserire nel fondo rischi per liti:

- euro 238.757=, causa promossa nei confronti della Società da parte di un dipendente;
- euro 21.670=, decreto ingiuntivo da parte del subappaltatore "Sicrea", costruzione nuova sede Largo Annigoni;
- euro 65.609=, sentenza "Tanini / Extre - Firenze Parcheggi", con cui la Corte d'Appello di Firenze ha riformato, in senso sfavorevole per la Società, la sentenza di primo grado, con condanna alla restituzione di quanto a suo tempo percepito dalla Società, oltre rimborso spese per entrambi i gradi di giudizio;
- euro 165.928=, relativo al contenzioso che potrebbe nascere con i dipendenti in relazione al contratto "Ausitra", avente ad oggetto la richiesta di ticket arretrati
- euro 3.200=, contenzioso tributario, imposta registro, anni 2016-2017.

Manutenzioni ordinarie e straordinarie su beni gratuitamente devolvibili

La Società, al termine della durata della concessione, ha l'obbligo di restituire i beni gratuitamente devolvibili all'ente concedente in condizioni di corretto funzionamento: ciò determina il sostenimento di oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria lungo il periodo di durata della concessione.

Il costo delle manutenzioni straordinarie è classificato in bilancio nelle stesse voci dello stato patrimoniale in cui sono iscritti i beni oggetto delle manutenzioni, ed è ammortizzato sul periodo di tempo residuo della concessione o sulla vita utile, se inferiore.

I costi delle manutenzioni ordinarie sono imputati al conto economico dell'esercizio di competenza. Il fondo viene conseguentemente adeguato in funzione di un programma di accantonamento qui di seguito specificato.

Fondo manutenzioni su beni gratuitamente devolvibili

Sulla base del principio della competenza e della correlazione tra costi e ricavi, il costo delle manutenzioni ordinarie è ripartito lungo il periodo di durata della concessione dei beni di riferimento tramite accantonamenti sistematici al presente fondo, al fine di far gravare i costi complessivi di manutenzione che complessivamente si prevede di sostenere, in maniera uniforme sugli esercizi di utilizzo dei beni di riferimento.

L'ammontare complessivo dei costi di manutenzione per ciascun bene in concessione è stimato sulla base della media dei costi sostenuti negli ultimi esercizi e assumendo un tasso percentuale di incremento annuo sino al termine della concessione, che è determinato di concerto con l'ufficio tecnico della Società. Il fondo è alimentato annualmente con accantonamenti basati su tali stime e decrementato in base alle spese effettivamente sostenute nell'esercizio.

Le stime sui costi complessivi di manutenzione da sostenere per ciascun bene vengono riviste e aggiornate ogni anno in occasione della redazione del bilancio di esercizio; si segnala, a tal proposito, che l'Ufficio Tecnico ha espresso, con propria specifica relazione, parere positivo sulla congruità del fondo in commento alla data del 31.12.2021.

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Il fondo per trattamento di fine rapporto è stato iscritto nel presente bilancio d'esercizio conformemente a quanto previsto dall'art. 2120 del codice civile, tenuto conto delle disposizioni legislative e delle specificità dei contratti e delle categorie professionali, e comprende le quote annue maturate e le rivalutazioni effettuate sulla base dei coefficienti ISTAT.

L'ammontare del fondo in oggetto è stato rilevato al netto degli acconti erogati e delle quote utilizzate per le cessazioni del rapporto di lavoro intervenute nel corso dell'esercizio, e rappresenta quindi il debito certo nei confronti dei lavoratori dipendenti alla data di chiusura del bilancio.

La quota contabilizzata nell'esercizio, comprensiva della quota versata all'INPS in forza delle vigenti disposizioni di legge ed al netto delle erogazioni effettuate nell'anno, assomma ad euro 45.895, mentre il fondo alla data del 31.12.2021 ammonta ad euro 438.488.

Nella seguente tabella sono esposte le informazioni di dettaglio relative alle variazioni del trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato.

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio - Accantonamento	Variazioni nell'esercizio - Utilizzo	Variazioni nell'esercizio - Totale	Differenza di quadratura	Valore di fine esercizio
TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO	437.822	157.086	(156.420)	666	0	438.488
Totale	437.822	157.086	(156.420)	666	0	438.488

Debiti

Per i debiti iscritti nell'apposita sezione dello stato patrimoniale, per i quali è stata verificata l'irrelevanza dell'applicazione del metodo del costo ammortizzato e/o dell'attualizzazione ai fini dell'esigenza di dare una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale ed economica societaria, è stata conservata

l'iscrizione secondo il valore nominale. Tale evenienza si è verificata perché è stato appurato che i relativi costi di transazione, le commissioni ed ogni altra differenza tra valore iniziale e valore a scadenza sono di scarso rilievo; inoltre, per l'ipotesi di attualizzazione, il tasso di interesse desumibile dalle condizioni contrattuali risulta non significativamente diverso dal tasso di interesse di mercato.

Debiti verso banche

Tale posta rappresenta essenzialmente il debito residuo relativo ai mutui bancari stipulati negli anni scorsi, che viene esaminato nel dettaglio qui di seguito.

A) DEBITI VERSO BANCHE ESIGIBILI ENTRO L'ESERCIZIO SUCCESSIVO (euro 1.372.173)

La voce in commento comprende il debito a fronte delle rate di ammortamento in scadenza nell'esercizio 2022, relative ai mutui stipulati il 23 luglio 2004, il 17 novembre 2010, il 13 giugno 2011, il 10 settembre 2019 ed il 16 dicembre 2020 (per maggiori dettagli in merito a tali finanziamenti si rimanda alle considerazioni successive).

Sono inclusi nella voce di bilancio in esame i contratti stipulati il 23 luglio 2004 ai rogiti del dott. Claudio Ficozzi, Notaio in Firenze, repertorio n. 8.686 e fascicolo n. 3.992, repertorio n. 8.687 e fascicolo n. 3.993, registrati a Firenze il 26 luglio 2004, con il pool costituito da "Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A." (capofila), da "Cassa di Risparmio di Firenze S.p.A.", da "Banca Nazionale del Lavoro S.p.A." e da "Banca Toscana S.p.A.", relativi a due mutui fondiari assistiti da garanzia ipotecaria di primo grado sul parcheggio di proprietà di Sant'Ambrogio e da garanzia sussidiaria rilasciata dal "Fidi Toscana S.p.A.". L'ammortamento dei mutui in esame fu contrattualmente previsto in n. 30 rate semestrali posticipate, con decorrenza 01.01.2006, ad un tasso di interesse variabile EURIBOR a 6 mesi, maggiorato di uno spread rispettivamente di 1,50 e 1,70 punti. Per i finanziamenti in commento non vi sono importi in scadenza oltre il 31.12.2022.

B) DEBITI VERSO BANCHE ESIGIBILI OLTRE L'ESERCIZIO SUCCESSIVO (euro 5.469.364)

La voce di bilancio in oggetto è rappresentativa dei debiti relativi ai seguenti contratti di finanziamento in essere al 31 dicembre 2020:

1. contratto stipulato il 17 novembre 2010 ai rogiti del dott. Francesco Steidl, Notaio in Firenze, n. 21639 serie 1T con "Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A.", relativo ad un finanziamento chirografario di originari euro 1.777.800=. L'ammortamento del mutuo in commento fu contrattualmente previsto in n. 40 rate semestrali posticipate, con decorrenza 01.01.2011, ad un tasso di interesse variabile EURIBOR a 6 mesi, maggiorato di uno spread di due punti percentuali. Per il finanziamento qui considerato l'entità del debito in scadenza oltre l'esercizio successivo, ma non oltre il quinto è di euro 377.941; l'entità del debito in scadenza oltre il quinto esercizio successivo è invece di euro 600.324;
2. contratto stipulato il 1° giugno 2011 ai rogiti del dott. Francesco Steidl, Notaio in Firenze, n. 12798 serie 1T con "Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A.", relativo ad un finanziamento chirografario di originari euro 1.222.200=. L'ammortamento di tale passività fu contrattualmente previsto in 40 rate semestrali posticipate, con decorrenza 01.07.2012, ad un tasso di interesse variabile EURIBOR a 6 mesi, maggiorato di uno spread di due punti percentuali. Per il finanziamento qui considerato l'entità del debito in scadenza oltre l'esercizio successivo, ma non oltre il quinto è di euro 256.447; l'entità del debito in scadenza oltre il quinto esercizio successivo è invece di euro 452.459;
3. contratto stipulato il 10 settembre 2019 ai rogiti del dott. Francesco Steidl, Notaio in Firenze, n. 79019 con "Banco BPM S.p.A.", relativo ad un finanziamento ipotecario di originari euro 1.300.000, con ammortamento contrattualmente previsto in n. 14 rate semestrali posticipate, con decorrenza 30 giugno 2020, ad un tasso di

interesse fisso 1,977%. Per il finanziamento qui considerato l'entità del debito in scadenza oltre l'esercizio successivo, ma non oltre il quinto è di euro 757.213; l'entità del debito in scadenza oltre il quinto esercizio successivo è invece di euro 98.910;

4. contratto stipulato il 16 dicembre 2020 n. 88658 (fascicolo n. 146639) con "Intesa San Paolo S.p.A.", relativo ad un finanziamento concesso nell'ambito degli aiuti pubblici a sostegno dell'economia nell'emergenza epidemiologica da "Covid-19", di originari euro 3.500.000,00, con ammortamento contrattualmente previsto in n. 24 rate trimestrali posticipate, aventi decorrenza dal 30 giugno 2022, ad un tasso di interesse fisso 0,966%. Per il finanziamento qui considerato l'entità del debito in scadenza oltre l'esercizio successivo, ma non oltre il quinto è di euro 2.926.070; non vi sono somme in scadenza oltre il quinto esercizio successivo.

Debiti verso fornitori

Sono riportate qui di seguito le informazioni di dettaglio relative alla voce di bilancio in oggetto.

DEBITI VERSO FORNITORI ESIGIBILI ENTRO L'ESERCIZIO SUCCESSIVO (euro 4.651.225).

La presente voce rappresenta il debito della Società nei confronti di fornitori diversi per cessioni di beni e prestazioni di servizi anche di natura professionale, nonché del Comune di Firenze, relativo al corrispettivo dovuto a quest'ultimo per la costituzione del diritto di superficie sulle aree dei parcheggi di Piazza della Calza, Viale Pieraccini e Sant'Ambrogio esigibile entro l'esercizio successivo.

DEBITI VERSO FORNITORI ESIGIBILI OLTRE L'ESERCIZIO SUCCESSIVO (euro 773.222).

La voce in commento ai riferisce ai seguenti debiti:

a) euro 293.222= da pagarsi al Comune di Firenze in relazione al corrispettivo per la costituzione del diritto di superficie sull'area ove insiste il parcheggio di Piazza della Calza (art. 4 della Convenzione stipulata il 06.02.1997, repertorio n. 65.450, ai rogiti del dott. Massimo Cavallina, Notaio in Firenze), sull'area ove insiste il parcheggio di viale Pieraccini, (art. 4 della Convenzione stipulata il 23.10.1999, repertorio n. 68.770 ai rogiti dello stesso dott. Massimo Cavallina, ed art. 2 dell'Atto Integrativo stipulato il 22.12.2003, repertorio n. 59.805 ai rogiti del Vice Segretario del Comune di Firenze avv. Giampaolo Miniati Paoli), sull'area ove insiste il parcheggio di Sant'Ambrogio (art. 4 della Convenzione stipulata il 23.10.1999, repertorio n. 68.770 ai rogiti del dott. Massimo Cavallina, ed art. 3 dell'Atto Integrativo stipulato il 22.12.2003, repertorio nr. 59.805 ai rogiti del Vice Segretario del Comune di Firenze Avv. Giampaolo Miniati Paoli);

b) euro 480.000= da pagarsi a beneficio della "Kuwait Petroleum Italia S.p.A." con riferimento al corrispettivo per la costituzione del diritto di superficie sull'area dove insiste il parcheggio di viale Europa (art. 2 del contratto stipulato il 23.03.2004 ai rogiti del dott. Andrea Venturini, Notaio in Firenze, repertorio n. 82.502).

Debiti tributari

La voce di bilancio in oggetto è costituita essenzialmente dalle residue somme dovute all'Erario a titolo di ritenute fiscali operate sulle retribuzioni corrisposte ai lavoratori dipendenti e sui compensi corrisposti ai lavoratori autonomi nel mese di dicembre 2021, nonché a titolo di imposta sul valore aggiunto.

La Società non ha debiti tributari di durata residua superiore a cinque anni.

Debiti verso istituti previdenziali ed assistenziali

La voce di bilancio in oggetto, di euro 112.098, è costituita dal debito verso l'INPS per contributi previdenziali inerenti alle retribuzioni ed ai compensi corrisposti nel mese di dicembre 2021. Si fa presente che non sussistono debiti previdenziali e/o assistenziali esigibili oltre l'esercizio successivo.

Altri debiti

La seguente tabella espone il dettaglio della voce di bilancio qui esaminata.

Descrizione	Dettaglio	Importo (euro)
ALTRI DEBITI AL 31.12.2021		
	Depositi cauzionali ricevuti	34.803
	Debiti verso fondi previdenza complementare	13.690
	Debiti diversi verso terzi	23.773
	Debiti per competenze aggiuntive del personale	74.723
	Debiti per ulteriori mensilità del personale	82.206
	Totale	229.195

Suddivisione dei debiti per area geografica

Non si fornisce la ripartizione per area geografica poiché l'informazione non è significativa.

Debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali

I prospetti seguenti forniscono le informazioni di cui all'art. 2426, comma 1, n. 6 del codice civile.

Descrizione	Debiti non assistiti da garanzie reali	Totale
Debiti verso banche	6.841.538	6.841.538
Debiti verso fornitori	5.242.585	5.242.585
Debiti tributari	248.146	248.146
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	112.098	112.098
Altri debiti	229.195	229.195
Totale debiti	12.673.562	12.673.562

Descrizione	Importo garanzia ipotecaria	Scadenza	Garante
Debiti verso banche			
Mutuo ipotecario in pool di originari euro 11.000.000. Banca Agente: Banca MPS S.p.A.	22.000.000	Gennaio 2022	La società stessa con ipoteca di primo grado sui beni offerti in garanzia
Mutuo ipotecario di originari euro 1.300.000. Banca Agente: Banco BPM S.p.A.	1.300.000	Giugno 2027	La società stessa con ipoteca di primo grado sui beni offerti in garanzia

Finanziamenti effettuati da soci della società

La società non ha ricevuto alcun finanziamento da parte della compagine sociale.

Ratei e risconti passivi

Nella seguente tabella vengono espone le informazioni di dettaglio relative alle variazioni dei ratei e risconti passivi.

Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
----------------------------	---------------------------	--------------------------

Ratei passivi	38.482	(18.425)	20.057
Risconti passivi	567.593	(15.525)	552.068
Totale ratei e risconti passivi	606.075	(33.950)	572.125

Nel seguente prospetto è illustrata la composizione della voce di bilancio in commento.

Descrizione	Dettaglio	Importo esercizio corrente
RATEI E RISCONTI		
	Ratei passivi	20.057
	Risconti passivi	552.068
	Totale	572.125

I ratei passivi, di euro 20.057, sono afferenti ad interessi maturati sui mutui concessi alla Società.

I risconti passivi, euro 552.068, sono invece relativi:

- a) quanto ad euro 532.468, alla cessione del diritto di superficie dell'area di sedime del fabbricato in costruzione posto a Firenze in Largo Annigoni;
- b) quanto ad euro 19.600, ad operazioni di natura varia e diversa.

Nota integrativa, conto economico

Il conto economico evidenzia il risultato economico dell'esercizio, e fornisce una rappresentazione delle operazioni di gestione mediante una sintesi dei componenti positivi e negativi di reddito che hanno contribuito a determinare il risultato economico stesso. I componenti positivi e negativi di reddito, iscritti in bilancio secondo quanto previsto dall'art. 2425-bis c.c., sono distinti secondo l'appartenenza alle varie gestioni: caratteristica, accessoria e finanziaria.

L'attività caratteristica identifica i componenti di reddito generati da operazioni che si manifestano in via continuativa e nel settore rilevante per lo svolgimento della gestione, che identificano e qualificano la parte peculiare e distintiva dell'attività economica svolta dalla società, per la quale la stessa è finalizzata.

L'attività finanziaria è costituita da operazioni che generano proventi e oneri di natura finanziaria.

In via residuale, l'attività accessoria è costituita dalle operazioni che generano componenti di reddito che fanno parte dell'attività ordinaria ma non rientrano nell'attività caratteristica e finanziaria.

Le voci del conto economico dell'esercizio chiuso al 31.12.2021 sono dettagliatamente esaminate nel prosieguo.

Valore della produzione

I ricavi di competenza dell'esercizio assommano a complessivi euro 10.979.541; la seguente tabella ne espone il dettaglio.

Descrizione	31.12.2021	31.12.2020	Variaz. assoluta	Variaz. %
Corrispettivi	10.020.882	6.528.767	3.492.115	53%
Corrispettivi contratti di abbonamento	288.958	271.618	17.340	6%
Servizi erogati parcheggi	523.858	405.786	118.072	29%
Contratti di pubblicità parcheggi	145.843	140.281	5.562	4%
Totale	10.979.541	7.346.452	3.633.089	49%

Altri ricavi e proventi

La voce in oggetto, iscritta in bilancio per complessivi euro 1.364.495, è riferita principalmente ai canoni di locazione attivi percepiti dalla Società, fra cui i più rilevanti sono il canone di locazione dell'immobile denominato "Meeting-Point", dell'immobile denominato "Check-Point" e dell'area parcheggio "Via Palagio degli Spini", ed il canone di noleggio dell'impianto di esazione del parcheggio ubicato nell'area di Viale Alessandro Guidoni.

Si evidenziano, inoltre, due voci di carattere straordinario:

- a) euro 222.127, quale contributo "Covid-19" ex Legge n. 73/2021;
- b) euro 459.014, per sopravvenienze attive relative principalmente alle due seguenti voci: euro 357.547, "stralcio" del fondo svalutazione crediti (avendo la Società recuperato i crediti in precedenza oggetto di prudenziale svalutazione); euro 58.340, per costi non sostenuti ma accantonati negli anni precedenti.

La tabella seguente riporta il dettaglio della voce di bilancio in oggetto:

Descrizione	31.12.2021	31.12.2020	Variazione
Fitti attivi	€ 297.628	€ 271.236	€ 26.392
Ricavi vari	€ 263.905	€ 226.344	€ 37.561
Contributi "Covid-19"	€ 222.127	€ 0	€ 222.127
Sopravvenienze attive	€ 459.014	€ 68.101	€ 390.913

Altri ricavi	€121.821	€ 104.394	€ 17.427
Totale	€1.364.495	€ 670.075	€ 694.420

Suddivisione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni per categoria di attività

Non si procede alla distinzione dei ricavi per area geografica, in quanto non significativa.

Suddivisione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni per area geografica

Non si procede alla distinzione dei ricavi per area geografica, in quanto non significativa.

Si fa presente che i ricavi iscritti nel presente bilancio, derivanti da prestazioni di servizi, sono stati iscritti al momento della ultimazione delle prestazioni medesime ovvero della definitiva maturazione di queste ultime, tenuto conto delle relative pattuizioni contrattuali.

Costi della produzione

Qui di seguito si forniscono informazioni di dettaglio in merito ai costi della produzione, iscritti nel presente bilancio d'esercizio per complessivi euro 13.060.100 (incremento di euro 1.969.298 rispetto all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2020).

COSTI PER MATERIE PRIME, SUSSIDIARIE, DI CONSUMO E MERCI (euro 87.831)

La voce di bilancio in oggetto è valorizzata per euro 87.831, con un incremento di euro 42.337 rispetto all'esercizio chiuso al 31.12.2020.

Fra le principali spese incluse in tale voce si segnalano gli acquisti dei pezzi di ricambio "Skidata", di euro 51.266, nonché gli acquisti di beni strumentali di entità non superiore ad euro 516,46, di euro 23.425 e gli acquisti di biglietti e tessere magnetiche utilizzati nell'ambito della predisposizione dei servizi tipici, di euro 10.786.

COSTI PER SERVIZI (euro 3.099.743)

La voce di bilancio in commento riporta un incremento di euro 268.964 rispetto all'esercizio precedente.

Fra le principali appostazioni incluse nella voce qui esaminata si segnalano le spese per utenze energetiche inerenti ai vari parcheggi gestiti dalla società, di euro 669.655, gli oneri per la manutenzione dei parcheggi medesimi e della sede sociale, di euro 784.046, le spese per sorveglianza e sicurezza tecnica, di euro 429.376, gli oneri per la pulizia delle strutture, euro 292.916, i premi per assicurazioni inerenti alla sede ed ai parcheggi, euro 175.390, le commissioni "Telepass", euro 102.010, ed infine le spese sostenute per consulente legali e notarili, di euro 100.439.

COSTI PER GODIMENTO BENI DI TERZI (euro 4.014.913)

I costi di godimento per beni di terzi risultano incrementati di euro 578.497 rispetto all'esercizio precedente.

Detti costi sono riferiti, principalmente, ai canoni corrisposti in relazione ai parcheggi utilizzati dalla società per lo svolgimento dell'attività tipica, di euro 3.270.724, a canoni di locazione immobiliare e relative spese condominiali, di euro 144.684, ed a canoni di locazione finanziaria riconducibili a beni mobili, di euro 598.299. In via residuale sono iscritti noleggi di attrezzature ed autoveicoli, per euro 11.226.

COSTI PER IL PERSONALE (euro 2.683.629)

I costi in commento registrano un incremento di euro 149.587 rispetto all'esercizio precedente.

Per quanto riguarda i dati e le informazioni inerenti al personale dipendente si rinvia alla specifica sezione della presente nota integrativa.

AMMORTAMENTI E SVALUTAZIONI (euro 1.925.134).

Nel presente bilancio sono iscritti ammortamenti e svalutazioni per euro 1.925.134, con un incremento pari dunque ad euro 637.043 rispetto all'esercizio chiuso al 31.12.2020.

I criteri relativi allo stanziamento delle quote di ammortamento iscritte nel bilancio in oggetto sono stati esaminati nella sezione della presente nota integrativa dedicata all'analisi dell'attivo immobilizzato, cui pertanto si rinvia per le conseguenti informazioni.

ACCANTONAMENTI PER RISCHI (euro 274.568)

È iscritto nella presente voce (che riporta un incremento di euro 208.877 rispetto all'esercizio precedente) l'accantonamento operato dalla società in relazione a rischi per controversie legali: per il dettaglio dei fondi si rinvia alla sezione della presente nota integrativa dedicata alla disamina dei fondi rischi iscritti in bilancio.

ALTRI ACCANTONAMENTI (euro 232.000)

La presente voce di bilancio registra un incremento di euro 132.000 rispetto al corrispondente ammontare contabilizzato nel bilancio dell'esercizio chiuso al 31.12.2020.

Si tratta, nel dettaglio, di accantonamenti effettuati a fronte degli oneri che la società prevede di sostenere in futuro in considerazione della necessità di effettuare manutenzioni su beni aziendali.

ONERI DIVERSI DI GESTIONE (euro 763.030)

Gli oneri diversi di gestione sono iscritti per euro 763.030, e quindi con un decremento di euro 42.605 rispetto al corrispondente importo valorizzato nell'esercizio precedente.

All'interno della voce di bilancio in commento si segnalano, in particolare, il tributo IMU, di euro 388.473, gli oneri sostenuti per il servizio di smaltimento dei rifiuti, di euro 238.950, le sanzioni amministrative, di euro 26.819, le sopravvenienze passive non afferenti all'area ordinaria della gestione, di euro 23.911, i contributi associativi, di euro 21.834, la tassa di occupazione del suolo pubblico, di euro 26.227, ed infine gli ulteriori oneri comunali, di euro 13.332.

Si fa presente che i costi e gli oneri sono stati imputati al presente bilancio d'esercizio secondo competenza e secondo natura, al netto dei resi, abbuoni, sconti e premi, nel rispetto del principio di correlazione con i ricavi, ed iscritti nelle rispettive voci secondo quanto previsto dal principio contabile "OIC 12". Per quanto riguarda gli acquisti di beni, i relativi costi sono iscritti quando si è verificato il passaggio sostanziale e non formale del titolo di proprietà assumendo quale parametro di riferimento, per il passaggio sostanziale, il trasferimento dei rischi e benefici. Per gli acquisti di servizi, i relativi costi sono iscritti quando il servizio è stato ricevuto, ovvero quando la relativa prestazione si è conclusa, mentre, in presenza di prestazioni di servizi continuative, i relativi costi sono iscritti per la quota maturata.

Proventi e oneri finanziari

I proventi e gli oneri finanziari sono stati iscritti secondo competenza, in relazione alla quota maturata nell'esercizio.

Composizione dei proventi da partecipazione

Non sussistono proventi da partecipazioni di cui all'art. 2425, comma 1, n. 15) del codice civile.

Ripartizione degli interessi e altri oneri finanziari per tipologia di debiti

Nel seguente prospetto si dà evidenza della composizione degli interessi e degli altri oneri finanziari secondo quanto richiesto dall'art. 2425, comma 1, n. 17 del codice civile.

	Debiti verso banche	Totale
Interessi ed altri oneri finanziari	93.002	93.002

Importo e natura dei singoli elementi di ricavo/costo di entità o incidenza eccezionali

Nel seguente prospetto sono indicati l'importo e la natura dei singoli elementi di ricavo e di costo di entità o incidenza eccezionali, come richiesto dall'art. 2427, comma 1, n. 13 del codice civile.

Voce di ricavo	Importo	Natura
Altre sopravvenienze attive (A5 - altri ricavi e proventi)	459.014	Straordinaria
Costi di competenza di esercizi precedenti (B14 - oneri diversi di gestione)	29.910	Straordinaria

Imposte sul reddito d'esercizio, correnti, differite e anticipate

Si fa presente che la società non ha provveduto allo stanziamento delle imposte dell'esercizio, poiché sulla base del presente bilancio risulta una perdita pari ad euro 988.394.

Inoltre, si segnala la sussistenza di variazioni fiscali temporanee e permanenti, le quali conducono a perdite fiscali che, ai fini IRES, potranno essere fiscalmente recuperabili in futuri esercizi.

Con riferimento a tale fattispecie, si dà conto che non sono state rilevate attività per imposte anticipate, in ossequio al principio contabile n. 25, paragrafi 47 e seguenti, in quanto le attività per imposte anticipate sono rilevate, nel rispetto del principio della prudenza, solo quando vi è la "ragionevole certezza" del loro futuro recupero, la quale è ritenuta sussistente allorché, ad esempio, sia disponibile una proiezione dei risultati fiscali della società (pianificazione fiscale) per un ragionevole periodo di tempo, e sulla cui base si preveda di conseguire redditi imponibili sufficienti per utilizzare le perdite fiscali medesime.

Nota integrativa, rendiconto finanziario

La società ha predisposto il "rendiconto finanziario", il quale rappresenta il documento di sintesi che raccorda le variazioni intervenute nel corso dell'esercizio nel patrimonio aziendale con le variazioni nella situazione finanziaria; esso evidenzia i valori relativi alle risorse finanziarie di cui l'impresa ha avuto necessità nel corso dell'esercizio, nonché i relativi impieghi.

In merito al metodo utilizzato si specifica che la società ha adottato, secondo la previsione del principio contabile "OIC 10", il c.d. "metodo indiretto", in base al quale il flusso di liquidità è ricostruito rettificando il risultato di esercizio delle componenti "non monetarie".

Nota integrativa, altre informazioni

Qui di seguito sono riportate le ulteriori informazioni richieste dal codice civile.

Dati sull'occupazione

Nel seguente prospetto, predisposto ai sensi dell'art. 2427, comma 1, n. 15 del codice civile, è indicato il numero medio dei dipendenti impiegati dalla società nell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2021, ripartito per categoria, il quale è stato individuato considerando la media giornaliera.

	Numero medio
Quadri	3
Impiegati	19
Operai	27
Totale Dipendenti	49

Compensi, anticipazioni e crediti concessi ad amministratori e sindaci e impegni assunti per loro conto

Si riportano, nel prospetto che segue, le informazioni di cui all'art. 2427, comma 1, n. 16 del codice civile.

	Amministratori	Sindaci
Compensi	86.042	28.642

Compensi al revisore legale o società di revisione

Si riportano, nel prospetto che segue, le informazioni di cui all'art. 2427, comma 1, n. 16-bis del codice civile.

	Valore
Revisione legale dei conti annuali	7.858
Totale corrispettivi spettanti al revisore legale o alla società di revisione	7.858

Categorie di azioni emesse dalla società

Nel seguente prospetto, predisposto ai sensi dell'art. 2427, comma 1, n. 17 del codice civile, sono indicati il numero ed il valore nominale delle azioni emesse dalla società, nonché le eventuali movimentazioni verificatesi durante l'esercizio.

Descrizione	Consistenza iniziale, numero	Consistenza iniziale, valore nominale	Consistenza finale, numero	Consistenza finale, valore nominale
Azioni ordinarie	495.550	25.595.158	495.550	25.595.158
Totale	495.550	25.595.158	495.550	25.595.158

Titoli emessi dalla società

La società non ha emesso alcun titolo o valore simile rientrante nella previsione di cui all'art. 2427, comma 1, n. 18 del codice civile.

Dettagli sugli altri strumenti finanziari emessi dalla società

La società non ha emesso altri strumenti finanziari interessati dalle disposizioni di cui all'art. 2346, comma 6 del codice civile.

Impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale

Qui di seguito si riportano le informazioni previste dall'art. 2427, comma 1, n. 9 del codice civile.

Garanzie prestate direttamente o indirettamente a terzi

Partecipazioni azionarie costituite in pegno:

Descrizione	Importo (euro)
Valore di bilancio al 31.12.2020	1.304.350
Valore di bilancio al 31.12.2021	1.304.350
Variazione esercizio 2021	0

Il valore iscritto si riferisce alle azioni possedute dalla Società nella "Firenze Mobilità S.p.A.", costituite in pegno a favore degli Istituti di Credito, a garanzia dei finanziamenti concessi alla "partecipata".

Beni di terzi presso la società

Azioni sociali in deposito:

Descrizione	Importo (euro)
Valore di bilancio al 31.12.2020	16.372.069
Valore di bilancio al 31.12.2021	16.372.069
Variazione esercizio 2021	0

Contratti in corso - debiti residui

Grandi Stazioni S.p.A. canoni da corrispondere per la durata della convenzione:

Descrizione	Importo (euro)
Valore di bilancio al 31.12.2020	2.651.781
Valore di bilancio al 31.12.2021	2.595.359
Variazione esercizio 2021	(56.422)

La voce rappresenta il residuo debito della società nei confronti di "Grandi Stazioni S.p.A." a fronte delle Convenzioni ai rogiti del dott. Massimo Cavallina, Notaio in Firenze, repertorio n. 52.306 dell'11 agosto 1989 e repertorio n. 58.122 del 10 dicembre 1991, per la costituzione del diritto di superficie sulle aree in cui insistono il parcheggio sotterraneo della Stazione e l'annessa galleria commerciale.

Il canone annuo da corrispondere per n. 75 anni è pari ad euro 56.422, da indicizzare: il costo di competenza dell'esercizio è stato iscritto nel conto economico.

Contratti in corso - debiti residui verso leasing

Contratti di locazione finanziaria:

Descrizione	Importo (euro)
Valore di bilancio al 31.12.2020	4.036.974

Valore di bilancio al 31.12.2021	3.842.463
Variazione esercizio 2021	(194.511)

La voce si riferisce all'ammontare del debito in linea capitale ancora da pagare alla data di chiusura dell'esercizio.

Informazioni sui patrimoni e i finanziamenti destinati ad uno specifico affare

La società non ha costituito alcun patrimonio da destinarsi in via esclusiva ad uno specifico affare *ex art. 2447-bis*, lettera a) del codice civile, né ha stipulato contratti di finanziamento che ricadano nella fattispecie prevista dall'*art. 2447-bis*, lettera b) del codice civile.

Informazioni sulle operazioni con parti correlate

Nel corso dell'esercizio sono state poste in essere operazioni con parti correlate, che sono dettagliate nelle tabelle sottostanti.

Toscana Aeroporti	Importo (euro)
Canone di affitto attivo	117.193

SAS Servizi alla Strada S.p.A. (C.F.05087650487)	Importo (euro)
Canone di affitto immobile Viale XI Agosto - FI -	113.266
Canone/manutenzione di noleggio impianto esazione parcheggio bus	91.573
Servizio di sorveglianza parcheggio Bus	64.332

Comune di Firenze	Importo (euro)
Canone di diritto di superficie parcheggio Oltrarno	17.103
Canone diritto di superficie parcheggio Sant'Ambrogio	15.403
Canone diritto di superficie parcheggio Pieraccini	7.226

Si tratta, in tutte e tre le circostanze qui considerate, di operazioni concluse a condizioni di mercato: pertanto, in base alla normativa vigente, non si forniscono ulteriori dettagli.

Informazioni sugli accordi non risultanti dallo stato patrimoniale

Ai sensi del punto n. 22-ter dell'*art. 2427 c.c.* si fa presente che non sussistono accordi non risultanti dallo stato patrimoniale.

Informazioni sui fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio

Si dà conto che sono proseguite anche nell'esercizio 2021 le attività precedentemente intraprese dalla società al fine del contrasto alla pandemia e le iniziative volte al contenimento dei costi di gestione. Dette attività sono state ampiamente e dettagliatamente illustrate nella Relazione sulla gestione, alla quale si fa pertanto riferimento.

Si riportano comunque qui di seguito le principali iniziative intraprese.

Interventi al fine di mitigare il negativo impatto economico-finanziario causato dalla pandemia

La società, al fine di contenere gli impatti negativi sulla gestione causati dalle norme restrittive della libertà individuale, ha posto in essere - fra le altre - le seguenti iniziative:

- ricorso, anche nei primi mesi del 2021, alla Cassa Integrazione Guadagni ed a forme di lavoro in "smart-working" sia per il contrasto alla pandemia sia per il contenimento dei costi;
- revisione delle politiche di investimento.

Rischi ed incertezze relativi alla continuità aziendale

Per quanto riguarda possibili incertezze sulla prospettiva di continuazione dell'attività, si osserva, anzitutto, che le previsioni di budget 2022 riportano la previsione di un utile di circa euro 106.000.

In secondo luogo si rappresenta che la società ha predisposto la relazione sul monitoraggio ai sensi dell'art. 6, commi 2 e 4, del D.Lgs. n. 175/2016, riportante alcuni indici la cui lettura unitaria fornisce informazioni utili all'individuazione di eventuali segnali di crisi societaria.

Sotto tale profilo si rileva che dei cinque indici individuati ed analizzati dal 2018 al 2021, tutti, tranne quello relativo al "cash flow" - per il solo anno 2020 - riportano valori al di sotto della soglia di allerta individuata dalle disposizioni di legge summenzionate. Tale unico valore eccede in ogni caso in modo lieve la soglia di accettazione ed è sostanzialmente riconducibile alla riduzione dei ricavi per la pandemia da "Covid-19": peraltro, il fatto che gli ulteriori indici risultino "sottosoglia" garantisce come non vi sia alcun pregiudizio della continuità aziendale.

Si segnala inoltre che alla data del 31.12.2021 la società disponeva di consistenti scorte di liquidità: si ritiene quindi che gli equilibri di gestione della società siano tali da consentire di mantenere il pieno supporto da parte degli istituti di credito.

Considerando quanto sopra esposto, si ha la ragionevole aspettativa che la società disponga di adeguate risorse per conservare la propria capacità operativa in un prevedibile futuro, così come previsto dai principi contabili di riferimento.

Si rappresenta infine, nella tabella sottostante, la posizione finanziaria netta della società.

Posizione finanziaria netta	31.12.2020	31.12.2021
Posizione finanziaria corrente netta	3.493.564	3.562.246
Esposizione finanziaria non corrente	-11.580.659	-11.187.261
Esposizione finanziaria netta	-8.087.095	-7.625.015

Imprese che redigono il bilancio dell'insieme più grande/più piccolo di imprese di cui si fa parte in quanto controllata

Non sussistono le fattispecie di cui all'art. 2427, numeri 22-*quinquies* e *sexies* del codice civile.

Informazioni relative agli strumenti finanziari derivati ex art. 2427-bis del Codice Civile

Si attesta che non è stato sottoscritto alcuno strumento finanziario "derivato".

Prospetto riepilogativo del bilancio della società che esercita l'attività di direzione e coordinamento

Ai sensi dell'art. 2497-*bis*, comma 4 del codice civile, si attesta che la società non è soggetta ad altrui attività di direzione e coordinamento.

Informazioni relative a startup, anche a vocazione sociale, e PMI innovative

Si rappresenta che non vi sono informazioni da segnalare a tale titolo.

Informazioni ex art. 1, comma 125, della legge 4 agosto 2017 n. 124

Si informa, ai sensi della Legge n. 124/2017 (art. 1, commi 125-129), che la società non gode di sovvenzioni, contributi ed incarichi retribuiti, e comunque di vantaggi economici ricevuti da pubbliche amministrazioni e dagli ulteriori soggetti indicati nella norma in commento.

Proposta di destinazione degli utili o di copertura delle perdite

Signori Soci,

la perdita di esercizio al 31.12.2021 assomma ad euro 988.394. L'organo di amministrazione Vi propone quindi di rinviare la copertura della suddetta perdita, segnalandoVi comunque che quest'ultima, in alternativa, potrà essere coperta con l'utilizzo delle riserve disponibili iscritte nel patrimonio netto del presente bilancio.

Nota integrativa, parte finale

Signori Soci,

Vi confermiamo che il presente bilancio - composto da stato patrimoniale, conto economico, rendiconto finanziario e nota integrativa - rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria della Società, nonché il risultato economico dell'esercizio, e corrisponde alle scritture contabili regolarmente tenute.

Vi invitiamo pertanto ad approvare il progetto di bilancio al 31.12.2021, così come predisposto dall'organo di amministrazione, unitamente alla relativa proposta di destinazione del risultato d'esercizio precedentemente formulata.

Dichiarazione di conformità del bilancio

Si dichiara che il documento informatico in formato XBRL contenente lo stato patrimoniale, il conto economico, la nota integrativa ed il rendiconto finanziario è conforme ai corrispondenti documenti originali depositati presso la società.