

BILANCIO DI ESERCIZIO

Informazioni generali sull'impresa

Dati anagrafici

Denominazione: FIRENZE PARCHEGGI S.P.A.

Sede: PIAZZA PIETRO ANNIGONI 4 - 50122 FIRENZE (FI)

Capitale sociale: euro 25.195.158,00

Capitale sociale interamente versato: sì

Codice CCIAA: FI

Partita IVA: 03980970481

Codice fiscale: 03980970481

Numero REA: 000000405501

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

Denominazione della società o ente che esercita l'attività di direzione e coordinamento:

Appartenenza a un gruppo: no

Denominazione della società capogruppo:

Paese della capogruppo:

Numero di iscrizione all'albo delle cooperative:

Stato patrimoniale

	31- 12- 2021	31- 12- 2022
Stato patrimoniale		
Attivo		
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali		
3) diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	4.826	2.400
5) avviamento	783.516	714.963
7) altre	493.978	509.600
Totale immobilizzazioni immateriali	1.282.320	1.226.964
II - Immobilizzazioni materiali		
1) terreni e fabbricati	33.974.494	33.469.413
2) impianti e macchinario	2.266.687	2.533.235
4) altri beni	45.948	39.102
5) immobilizzazioni in corso e acconti	1.156.556	1.156.556
Totale immobilizzazioni materiali	37.443.685	37.198.307
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	156.184
Totale crediti verso altri	156.184	156.184
Totale crediti	156.184	156.184
Totale immobilizzazioni finanziarie	257.880	257.880
Totale immobilizzazioni (B)	38.983.885	38.683.152
C) Attivo circolante		
I - Rimanenze		
4) prodotti finiti e merci	1.998.218	2.002.456
Totale rimanenze	1.998.218	2.002.456
II - Crediti		
1) verso clienti		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.205.597	1.094.580
Totale crediti verso clienti	1.205.597	1.094.580
5-bis) crediti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	17.269	25.666
Totale crediti tributari	17.269	25.666
5-ter) imposte anticipate	236.466	258.024
5-quater) verso altri		
esigibili entro l'esercizio successivo	98.653	259.591
Totale crediti verso altri	98.653	259.591
Totale crediti	1.557.985	1.637.862
IV - Disponibilità liquide		
1) depositi bancari e postali	4.750.676	3.909.795
3) danaro e valori in cassa	183.744	185.416
Totale disponibilità liquide	4.934.420	4.095.211

	31- 12- 2021	31- 12- 2022
Totale attivo circolante (C)	8.490.623	7.735.528
D) Ratei e risconti	4.120.122	3.923.077
Totale attivo	51.594.630	50.341.757
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)	(4.102.988)
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	(988.394)	418.266
Totale patrimonio netto	33.320.886	33.739.153
B) Fondi per rischi e oneri		
4) altri	4.589.569	4.689.622
Totale fondi per rischi ed oneri	4.589.569	4.689.622
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	438.488	408.474
D) Debiti		
4) debiti verso banche		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.372.174	1.103.763
esigibili oltre l'esercizio successivo	5.469.364	4.363.974
Totale debiti verso banche	6.841.538	5.467.737
7) debiti verso fornitori		
esigibili entro l'esercizio successivo	4.469.363	4.262.912
esigibili oltre l'esercizio successivo	773.222	727.631
Totale debiti verso fornitori	5.242.585	4.990.543
12) debiti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	248.146	190.558
Totale debiti tributari	248.146	190.558
13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale		
esigibili entro l'esercizio successivo	112.098	89.408
Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	112.098	89.408
14) altri debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	229.195	233.882
Totale altri debiti	229.195	233.882
Totale debiti	12.673.562	10.972.128
E) Ratei e risconti	572.125	532.381
Totale passivo	51.594.630	50.341.757

Conto economico

	31- 12- 2021	31- 12- 2022
Conto economico		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	10.979.541	13.439.033
5) altri ricavi e proventi		
contributi in conto esercizio	222.127	106.941
altri	1.142.369	1.031.439
Totale altri ricavi e proventi	1.364.496	1.138.380
Totale valore della produzione	12.344.037	14.577.413
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	87.831	61.448
7) per servizi	3.099.743	4.115.968
8) per godimento di beni di terzi	4.014.913	4.447.453
9) per il personale		
a) salari e stipendi	1.945.559	2.072.635
b) oneri sociali	570.693	583.184
c) trattamento di fine rapporto	157.086	182.362
e) altri costi	10.291	33.958
Totale costi per il personale	2.683.629	2.872.140
10) ammortamenti e svalutazioni		
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	187.137	95.256
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	1.023.825	1.038.152
c) altre svalutazioni delle immobilizzazioni	709.386	
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	4.786	1.420
Totale ammortamenti e svalutazioni	1.925.134	1.134.829
11) variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	(20.748)	(4.237)
12) accantonamenti per rischi	274.568	295.620
13) altri accantonamenti	232.000	112.000
14) oneri diversi di gestione	763.030	1.043.497
Totale costi della produzione	13.060.100	14.078.718
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	(716.063)	498.695
C) Proventi e oneri finanziari		
16) altri proventi finanziari		
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	6.405	11.970
Totale proventi diversi dai precedenti	6.405	11.970
Totale altri proventi finanziari	6.405	11.970
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	93.002	85.055
Totale interessi e altri oneri finanziari	93.002	85.055
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	(86.597)	(73.085)
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	(802.660)	425.610
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte relative a esercizi precedenti		0

	31- 12- 2021	31- 12- 2022
tributo Ires		0 (10.182)
Tributo Irap		0 (18.720)
imposte differite e anticipate	185.734	21.558
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	185.734	(7.344)
21) Utile (perdita) dell'esercizio	(988.394)	418.266

Rendiconto finanziario, metodo indiretto

	31-12- 2021	31-12- 2022
Rendiconto finanziario, metodo indiretto		
A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)		
Risultato esercizio	(988.394)	418.266
Imposte sul reddito	185.734	7.344
Interessi	86.597	73.085
1) Risultato ante imposte, interessi, dividendi e plus/minusvalenze	(716.063)	498.695
Rettifiche elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel CCN		
Accantonamenti	663.654	623.940
Ammortamenti	1.210.962	1.133.408
Svalutazioni	709.386	1.420
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del CCN	2.584.002	1.758.768
Variazioni CCN		
Decremento/(Incremento) delle rimanenze	(20.748)	(4.238)
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	(735.608)	109.597
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	587.782	(252.042)
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	(271.830)	197.045
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	(33.950)	(39.745)
Altri decrementi/(Altri Incrementi) del capitale circolante netto	420.775	(266.485)
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	(53.579)	(255.868)
Altre variazioni CCN	(608.418)	(578.973)
Flusso finanziario attività operativa (A)	<u>1.205.942</u>	<u>1.422.622</u>
B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
Immobilizzazioni materiali		
(Investimenti)	(137.685)	(792.774)
Disinvestimenti	806.054	-
Immobilizzazioni immateriali		
(Investimenti)	(388.249)	(39.900)
Disinvestimenti	-	(55.356)
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	<u>280.120</u>	<u>(888.030)</u>
C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
Mezzi di terzi		
Incremento (decremento) debiti a breve verso banche	131.156	(268.411)
Accensione finanziamenti	-	-
(Rimborso finanziamenti)	(1.421.263)	(1.105.390)
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	<u>(1.290.107)</u>	<u>(1.373.801)</u>
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	<u>195.955</u>	<u>(839.209)</u>

	31-12- 2021	31-12- 2022
B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
Immobilizzazioni materiali		
(Investimenti)	(137.685)	(792.774)
Disinvestimenti	806.054	-
Immobilizzazioni immateriali		
(Investimenti)	(388.249)	(39.900)
Disinvestimenti	-	(55.356)
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	(280.120)	(888.030)
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	4.934.420	4.095.211

Nota integrativa, parte iniziale

Signori Azionisti,

la presente nota integrativa costituisce parte integrante del bilancio di "Firenze Parcheggio S.p.A." al 31.12.2022.

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, c.c., 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".

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 c.c., si precisa che tutte le voci di bilancio sono risultate comparabili con l'esercizio precedente; non si è dunque proceduto ad adattare alcuna voce dell'esercizio precedente.

Ai sensi dell'art. 2424 c.c. 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, comma 5, c.c.

Non si sono verificati casi eccezionali che abbiano imposto di derogare alle disposizioni di legge.

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 c.c. 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, c.c. 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, L. 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.

Pur non rientrando tra i benefici di cui sopra, si fa presente che la Società ha percepito il contributo "perequativo" previsto ai sensi dell'art. 6, comma 5, D.L. 9 agosto 2022, n. 115, per l'importo di euro 106.940=; detto importo è stato iscritto nel conto economico 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 c.c. 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 31.12.2022.

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), c.c., 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), c.c. 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 580.121=);

b) parcheggio denominato "Careggi" (avviamento pagato euro 167.630=, valore residuo euro 134.841=).

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 95.256=, le immobilizzazioni immateriali assommano a complessivi euro 1.226.963=.

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

	Diritti brevetto industriale e diritti util.ne opere ingegno	Avviamento	Altre immobilizzazioni immateriali	Totale immobilizzazioni immateriali
Costo storico	701.743	1.550.408	634.593	2.886.744
Ammortamenti es. prec.	(696.916)	(766.892)	(140.616)	(1.604.424)
Incrementi es. prec.				
Valore esercizio prec.	4.826	783.516	493.978	1.282.320
Incrementi esercizio			39.900	39.900
Ammortamento esercizio	(2.427)	(68.553)	(24.278)	(95.258)
Valore bilancio	2.400	714.963	509.600	1.226.963

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

2.400=, 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 714.962=, comprende l'avviamento relativo sia al parcheggio di San Lorenzo, acquisito nel novembre 2010, sia al parcheggio di Careggi, acquisito nel giugno 2011;

- la voce "altre immobilizzazioni immateriali", di euro 509.600=, 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.

Con riferimento al cespite aziendale (terreno) denominato "Lotto Zero", iscritto all'interno della voce "immobilizzazioni materiali", non si è proceduto ad alcuna svalutazione, *ex art.* 2426, comma 1, n. 3), c.c., così come previsto dal principio contabile "OIC 9". Ciò in quanto, tale bene, pur non essendo stato ancora utilizzato ai fini del processo produttivo aziendale, a seguito della mancata immissione in possesso della Società da parte del Comune di Firenze, è stato inserito all'interno del Piano Strutturale e del Piano Operativo adottato dallo stesso Comune per l'anno 2023, pertanto, risultando ad oggi l'immobile in oggetto d'interesse da parte dell'Autorità comunale con riferimento agli strumenti urbanistici sopra indicati, si è ritenuto che il valore recuperabile dello stesso sia non inferiore rispetto al proprio valore netto contabile, in una prospettiva di lungo termine. Si precisa, in merito a quanto sopra esposto, che la Società ha indirizzato al Comune di Firenze un invito a riprendere la trattativa a seguito del dimostrato interesse del predetto Comune all'area, essendo stata quest'ultima appunto inserita nel Piano strutturale e Piano operativo comunale 2023.

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, D.L. n. 104/2020 (c.d. "decreto Agosto"), convertito in L. n. 126/2020, una nuova rivalutazione dei beni d'impresa.

Per la Società, la rivalutazione di cui alla norma suddetta è stata eseguita nel corso dell'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, 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 prevista per l'anno 2092, ad eccezione del parcheggio "Lotto zero" che vedrà la scadenza della concessione nell'anno 2098, 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" 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 di sedime e relativi fabbricati, rispettivamente, a Firenze, Piazza Annigoni e 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 rinviati direttamente al conto economico.

In riferimento al cespite parcheggio di superficie ubicato in località San Lorenzo a Greve (denominato, come già ricordato, "Lotto Zero") ed i pertinenti impianti specifici, conferiti nel corso del 2006, non sono stati oggetto di ammortamento nel presente esercizio considerato il mancato utilizzo del suddetto cespite a seguito del fatto che il Comune di Firenze non lo ha consegnato alla Società entro il 29.07.2020, determinando così, inoltre, una riduzione della residua possibilità di utilizzazione futura (scadenza della concessione del diritto di superficie fissata per il 18.11.2098). Si ricorda, come sopra riportato, che l'area del cespite è stata inserita dal Comune di Firenze all'interno del Piano Strutturale e del Piano Operativo adottato dallo stesso Comune per l'anno 2023.

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 37.198.307= 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 51.649.149= (valore netto euro 33.469.412=)

1a) "Terreni", per euro 748.889=

La presente voce include:

il valore delle aree di sedime dei fabbricati di Piazza Pietro Annigoni (fondo ad uso commerciale locato a terzi) e di Via Giorgio La Pira (immobile ad uso uffici locato a terzi).

1b) "Fabbricati di proprietà", per euro 808.954= (valore netto euro 762.681=)

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, Piazza Pietro Annigoni, 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 50.067.185= (valore netto euro 31.957.842=)

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

Struttura	Aliquota ammortamento	Anni residui concessione	Netto contabile
Parcheggio Sant'Ambrogio	1,21%	57	€ 10.828.431
Parcheggio Stazione	0,99%	45	€ 5.186.147
Parcheggio Lotto Zero	non ammortizzato		€ 5.983.945
Parcheggio Parterre	1,04%	47	€ 4.023.337
Parcheggio Peretola	1,06%	70	€ 1.825.815
Parcheggio Guidoni	1,06%	70	€ 840.804
Parcheggio Viale Pieraccini	1,17%	52	€ 618.230
Parcheggio Calza	1,07%	50	€ 281.585
Parcheggio Viale Europa	1,89%	32	€ 0
Fabbricato Meeting Point	1,08%	70	€ 2.153.205

Fabbricato Check Point	1,06%	70	€ 216.343
Totale			€ 31.957.842

2) **"Impianti e macchinario", per complessivi euro 24.547.444= (valore netto euro 2.533.235=)**

2a) **"Impianti e macchinario di proprietà", per euro 6.420.827= (valore netto euro 1.030.459=)**

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 1.502.776=)**

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	€ 721
Parcheggio Stazione	€ 592.081
Parcheggio Parterre	€ 237.841
Parcheggio Viale Pieraccini	€ 19.353
Parcheggio Della Calza	€ 15.906
Parcheggio Viale Europa	€ 9.135
Parcheggio Lotto Zero	€ 381.954
Parcheggio Beccaria	€ 1.748
Parcheggio Fortezza Fiera	€ 8.294
Parcheggio Alberti	€ 721
Parcheggio San Lorenzo	€ 54.461
Parcheggio Giannotti	€ 0
Parcheggio Palazzo di Giustizia	€ 20.002
Parcheggio Stazione Binario 16	€ 721
Parcheggio Porta al Prato	€ 721
Parcheggio Careggi	€ 42.007
Centrale Operativa	€ 117.110
Totale impianti specifici dei parcheggi e dei fabbricati "in concessione"	€ 1.502.776

4) **"Altri beni", per complessivi euro 242.553= (valore netto euro 39.102=)**

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=. 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 totali 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 in Viale Guidoni, zona aeroporto, per euro 215.562=, in attesa dello sviluppo detta area anche a seguito delle imminenti modifiche della viabilità urbana.

Movimenti delle immobilizzazioni materiali

Si riportano, ai sensi dell'art. 2427, comma 1, n. 2), c.c., le modificazioni verificatesi nella voce di bilancio in commento.

	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinari	Altre imm.ni materiali	Imm.ni materiali corso e acconti	Totale
Costo storico	51.649.149	23.754.669	242.554	1.156.556	76.802.927
Ammortamenti es. precedenti	(17.674.655)	(21.487.982)	(196.606)		(39.359.243)
Valore es. precedente	33.974.494	2.266.687	45.948		36.287.129
Incrementi esercizio		792.775			792.775
Ammortamento esercizio	(505.080)	(526.227)	(6.846)		(1.038.153)
Valore bilancio	33.469.413	2.533.235	39.102	1.156.556	37.198.307

Operazioni di locazione finanziaria

I beni acquisiti in leasing sono contabilizzati, 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 rileverebbe il bene ricevuto in leasing tra le immobilizzazioni e determinerebbe, su tale bene, le relative quote di ammortamento, mentre, contestualmente, rileverebbe il debito per la quota capitale dei canoni da pagare. In questo caso, nel conto economico si rileverebbero la quota interessi e la quota di ammortamento di competenza dell'esercizio.

La tabella sottostante riporta le informazioni *ex art. 2427, comma 1, n. 22), c.c.*, con riferimento ai due contratti sottoscritti con MPS Leasing e BNP Paribas, recanti le stesse identiche pattuizioni.

Dati contratto leasing / Dati categoria bene	
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	1.062.789
Onere finanziario di competenza dell'esercizio	euro 113.822
Ammortamento inerente all'esercizio	euro 219.179
Fondo ammortamento al 31.12.2021	euro 3.178.094
Valore netto di bilancio in caso di bene in proprietà	euro 4.127.866

Si ricorda che la Società, nel corso dell'esercizio 2021, ha trasferito la propria sede nella nuova palazzina posta a Firenze, in Piazza Pietro Annigoni n. 4. L'immobile suddetto è condotto in base ad un contratto di locazione finanziaria sottoscritto con ICCREA BancaImpresa S.p.A., avente efficacia dal 15 giugno 2021. L'importo complessivo definito in contratto assomma a complessivi euro 3.350.590=, con durata complessiva di n. 40 rate semestrali e prezzo di opzione in caso di riscatto del bene di euro 335.059=. Il primo canone, pari al 10% del valore complessivo, ha avuto scadenza al 15.12.2021. I n. 39 canoni successivi, sempre su base semestrale, sono calcolati al tasso "IRS 20 Anni", oltre spread del 4,49%.

Alla data del 31.12.2022 il valore del debito residuo, come da vigente piano di ammortamento, assomma ad euro 3.011.623=.

Immobilizzazioni finanziarie

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

Nella seguente tabella vengono espone 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= (in attesa del formale trasferimento a Toscana Aeroporti S.p.A.) 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 ha realizzato 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 ricorda 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 esercizio	inizio Variazioni nell'esercizio	Valore di esercizio	fine Quota entro l'esercizio	scadente
Crediti verso altri	156.184	(0)	156.184	156.184	
Totale	156.184	(0)	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." l'ultimo eseguito in data 4 maggio 2009.

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 relativi alle 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), c.c. 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	1.998.218	4.237	2.002.455.
Totale	1.998.218	4.237	2.002.455

Le rimanenze iscritte in bilancio al 31 dicembre 2022 sono così costituite:

a) quanto ad euro 9.364= 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 50.590= 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'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 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 14.857=.

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

Descrizione	Importo (euro)
Fondo svalutazione all'inizio dell'esercizio	45.045,00
Incremento fondo svalutazione crediti	1.420,00
A stralcio crediti vari	-31.608,00
Totale fondo al 31.12.2022	14.857,00

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

CREDITI VERSO CLIENTI (euro 1.094.580=)

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, e del parcheggio Porta al Prato oltre ad attività varie della società.

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

CREDITI TRIBUTARI (euro 25.665=)

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 258.024=)

La voce dà conto del credito relativo alle cd. “imposte anticipate”, ossia dei tributi diretti (Ires) recuperabili negli esercizi successivi, al maturare dei presupposti di legge, riferibili a differenze temporanee deducibili. Tale voce, nel particolare, si riferisce ad accantonamenti relativi a crediti ritenuti di dubbia esigibilità, in eccedenza rispetto alla quota fiscalmente deducibile, ad accantonamenti stanziati in previsione del futuro sostenimento di costi per manutenzione degli *assets* strumentali, ad accantonamenti conseguenti a contenziosi che possono portare ad esiti, anche solo in parte, negativi.

Tale voce, iscritta nel bilancio 2021 per euro 236.466=, è iscritta nel presente bilancio per euro 258.024=. L’incremento di euro 21.558= è dovuto, da una parte, ad imposte anticipate rilevate nel 2022 per euro 102.960= (accantonamenti non deducibili), dall’altra, all’utilizzo della voce in oggetto per euro 81.402= (storno fondi accantonati in esercizi precedenti a copertura di costi competenza 2022), con un saldo netto, pertanto, pari ad euro 21.558=.

CREDITI VERSO ALTRI (euro 259.591=)

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 espone le informazioni relative alle variazioni dei crediti iscritti nell’attivo circolante nonché, laddove significative, le informazioni relative alla scadenza degli stessi.

Descrizione	Valore inizio es.	Variazione es.	Valore fine es.	Quota entro es.
Crediti verso clienti	1.205.597	(111.017)	1.094.580	1.094.580
Crediti tributari	17.269	8.397	25.666	25.666
Imposte anticipate	236.466	21.558	258.024	258.024
Crediti verso altri	98.653	160.938	259.591	259.591
Totale	1.557.985	79.876	1.637.861	1.637.861

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 esercizio	di	inizio	Variazioni nell’esercizio	Valore di fine esercizio
Depositi bancari e postali	4.750.676			(840.881)	3.909.795

Danaro e valori in cassa	183.744	1.671	185.415
Totale	4.934.420	(839.210)	4.095.211

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	6.404	(174)	6.230
Risconti attivi	4.113.718	(196.872)	3.916.846
Totale ratei e risconti attivi	4.120.122	(197.046)	3.923.076

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	6.230
	Risconti attivi	3.916.846
	Totale	3.923.076

Qui di seguito le informazioni di dettaglio:

a) ratei attivi per euro 6.230: interessi maturati (a partire dal 2012) sul finanziamento concesso a "Firenze Mobilità S.p.A.";

b) risconti attivi per euro 3.916.846: 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)	€ 598.42
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	€ 77.827

68.770 ed articolo 1 dell'Atto Integrativo stipulato in data 22 dicembre 2003 con il Comune di Firenze, Repertorio 59805)	
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)	€ 109.374
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)	€ 467.961
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.	€ 2.167.049
anticipo canone leasing e oneri di prelocazione sede Largo Annigoni	€ 325.996
varie	€ 170.208
Totale	€ 3.923.076

Oneri finanziari capitalizzati

Si fa presente che gli interessi e gli altri oneri finanziari che hanno interessato l'esercizio chiuso al 31.12.2022 sono stati interamente spesi nell'esercizio medesimo. Ai sensi dell'art. 2427, comma 1, n. 8), c.c., 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 inizio es.	Destinazioni	Incrementi	Decrementi	Risultato es.	Valore fine es.
Capitale	25.595.158	-	-	-	-	25.595.158
Riserva sop.zo	7.604.476	-	-	-	-	7.604.476
Riserve rival,ne	987.774	-	-	-	-	987.774
Riserva legale	480.815	-	-	-	-	480.815
Riserva straord.	2.755.653	-	-	-	-	2.755.653
Totale	2.755.650	-	-	-	-	2.755.650
Risultato nuovo	a (3.114.595)	-	(988.393)	-	-	(4.102.988)
Risultato es.	(998.394)	-	1.416.660	-	-	418.266
Totale	33.320.886		428.267			33.739.153

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

Disponibilità ed utilizzo del patrimonio netto

Nei seguenti prospetti sono indicate le voci del patrimonio netto, con specificazione dell'origine, della possibilità di utilizzazione e distribuzione, della loro eventuale 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	(988.393)		
Totale	36.435.483		

Quota non distribuibile

Residua quota distribuibile

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

	Capitale	Riserva sopraprezzo	Riserva legale	Riserva rivalutazione	Riserva straordinaria	Altre riserve	Risultati a nuovo	Risultato esercizio	Total
01/01/2019	25.595.158	7.604.476	388.300		997.858			585.890	35.171.1
Destinazione									
- Attribuzioni									
- Altro									
Variazioni:									
- Copertura									
-Operazioni									
-Distribuzioni									
-Altro									
Risultato es.									
31/12/2019	25.595.158	7.604.476	417.594		1.554.453			1.264.421	36.436.
01/01/2020	25.595.158	7.604.476	417.594		1.554.453			1.264.421	36.436.
Destinazione									

-Attribuzioni								
-Altro								
			63.221		1.201.200		1.264.421	
Variazioni:								
-Copertura								
-Operazioni								
-Distribuzioni								
-Altro								
Risultato es.							(3.114.595)	
31/12/2020	25.595.158	7.604.476	480.815	987.774	2.755.653	-	-	(3.114.595) 34.309.281
01/01/2021	25.595.158	7.604.476	417.594		1.554.453		1.264.421	36.436.103
Destinazione								
-Attribuzioni								
-Altro								
Variazioni:								
-Copertura								
-Operazioni								
-Distribuzioni								
-Altro								
Risultato es.							(988.394)	
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 31.608=, a copertura di perdite maturate nel corso del 2022, ed il fondo rischi per liti per euro 307.567=, 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	3.265.409
Fondo progettazioni	940.994
Fondo rischi su contenzioso	483.218
Arrotondamento	0
Totale	4.689.621

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 271.876=, controversie legali e giudiziali;
- euro 23.743=, fondo *ex art.* 113.

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 31.12.2022.

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 espone le informazioni di dettaglio relative alle variazioni del trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato.

	Inizio esercizio	Accantonamenti	Utilizzi	Tot. variazioni	Differenze	Fine esercizio
T.F.R.	438.488	39.472	69.487	-30.015	0	408.473
Totale	438.488	39.472	69.487	-30.015	0	408.473

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 1.103.762=)

La voce in commento comprende il debito a fronte delle rate di ammortamento in scadenza nell'esercizio 2023, relative ai mutui stipulati 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).

B) DEBITI VERSO BANCHE ESIGIBILI OLTRE L'ESERCIZIO SUCCESSIVO (euro 4.363.974=)

La voce di bilancio in oggetto è rappresentativa dei debiti relativi ai seguenti contratti di finanziamento in essere al 31 dicembre 2022:

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 389.552=; l'entità del debito in scadenza oltre il quinto esercizio successivo è invece di euro 498.472=;

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 264.863=; del debito in scadenza oltre il quinto esercizio successivo è invece di euro 383.003=;

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 672.369=; non vi sono somme in scadenza oltre il quinto esercizio successivo.

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=, 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 2.156.799=; 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 4.262.912=).

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.

La voce comprende anche il debito verso Firenze Mobilità S.p.A. per la quota parte dei canoni non versati a seguito della contestazione relativa all'eccessiva onerosità dei canoni previsti dal project per i parcheggi Alberti e Stazione Fortezza Fiera complessivamente pari ad euro 2.429.308=, si precisa, come riportato anche nella relazione sulla gestione, che è stata accantonata idonea riserva finanziaria a copertura dell'intera somma.

DEBITI VERSO FORNITORI ESIGIBILI OLTRE L'ESERCIZIO SUCCESSIVO (euro 727.631=).

La voce in commento ai riferisce ai seguenti debiti:

a) euro 262.631= 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 465.000= 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 2022, 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, pari ad euro 89.407=, è costituita dal debito verso l'INPS per contributi previdenziali inerenti alle retribuzioni ed ai compensi corrisposti nel mese di dicembre 2022. 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 31.12.2022		
	Depositi cauzionali ricevuti	35.402
	Debiti verso fondi previdenza complementare	15.094
	Debiti diversi verso terzi	23.773
	Debiti per competenze aggiuntive del personale	76.183
	Debiti per ulteriori mensilità del personale	86.429
	Totale	233.881

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	5.467.737	5.467.737
Debiti verso fornitori	4.990.543	4.990.543
Debiti tributari	190.557	190.557
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	89.407	89.407
Altri debiti	233.881	233.881

Totale debiti	10.972.127	10.972.127
----------------------	-------------------	-------------------

Descrizione	Importo garanzia ipotecaria	Scadenza	Garante
Debiti verso banche			
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	20.057	6.356	13.701
Risconti passivi	552.068	33.389	518.679
Totale ratei e risconti passivi	572.125	39.745	532.380

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

Descrizione	Dettaglio	Importo esercizio corrente
RATEI E RISCONTI		
	Ratei passivi	13.701
	Risconti passivi	518.679
	Totale	532.380

I ratei passivi, pari ad euro 13.701=, sono afferenti ad interessi maturati sui mutui concessi alla Società.

I risconti passivi, pari ad euro 518.679=, sono invece relativi:

- quanto ad euro 514.554=, alla cessione del diritto di superficie dell'area di sedime del fabbricato in costruzione posto a Firenze in Largo Annigoni;
- quanto ad euro 4.125=, 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 31.12.2022 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	31.12.2022	Variazione	%
Corrispettivi	10.020.882	12.283.746	2.262.864	22,58
Corrispettivi contratti di abbonamento	288.958	354.228	65.270	22,59
Servizi erogati parcheggi	523.858	653.692	129.834	24,78
Contratti di pubblicità parcheggi	145.843	147.366	1.523	1,04
Totale	10.979.541	13.439.032	2.459.491	22,40

Altri ricavi e proventi

La voce in oggetto, iscritta in bilancio per complessivi euro 1.138.380=, 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 106.940=, quale contributo in conto esercizio percepito ex art. 6, comma 5, D.L. 9 agosto 2022, n. 115.

b) euro 200.526=, per sopravvenienze attive relative principalmente alle due seguenti voci: euro 168.757=, per utilizzo eccedenza fondo svalutazione crediti, ed euro 31.769=, per utilizzo eccedenza fondo rischi ed oneri futuri.

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 14.078.718= (incremento di euro 1.018.619= rispetto all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2021).

COSTI PER MATERIE PRIME, SUSSIDIARIE, DI CONSUMO E MERCI (euro 61.448=)

La voce di bilancio in oggetto è valorizzata per euro 61.448=, con un decremento di euro 26.383= rispetto all'esercizio chiuso al 31.12.2021.

Fra le principali spese incluse in tale voce si segnalano gli acquisti dei pezzi di ricambio "Skidata" per euro 12.587=, gli acquisti di beni strumentali di entità non superiore ad euro 516,46= per euro 19.780=, gli acquisti di biglietti e tessere magnetiche utilizzati nell'ambito della predisposizione dei servizi tipici per euro 20.312=.

COSTI PER SERVIZI (euro 4.115.967=)

La voce di bilancio in commento riporta un incremento di euro 1.016.225= rispetto all'esercizio precedente.

Fra le principali poste incluse nella voce qui esaminata si segnalano le spese per utenze energetiche inerenti ai vari parcheggi gestiti dalla società per di euro 1.075.661=, rispetto all'esercizio precedente il costo ha subito un incremento pari al 61% a seguito dei rincari subiti dall'energia elettrica, gli oneri per la manutenzione dei parcheggi medesimi e della sede sociale per euro 949.489=, le spese per sorveglianza e sicurezza tecnica, di euro 607.888=, gli oneri per la pulizia delle strutture per euro 311.042=, i premi per assicurazioni inerenti alla sede ed ai parcheggi per euro 184.962=, le commissioni "Telepass" per euro 139.686=, le spese sostenute per consulente legali e notarili per euro 102.236=.

COSTI PER GODIMENTO BENI DI TERZI (euro 4.447.453=)

I costi di godimento per beni di terzi risultano incrementati di euro 432.540= 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 per euro 3.505.616=, a canoni di locazione immobiliare e relative spese condominiali per euro 148.109=, a canoni di locazione finanziaria riconducibili a beni mobili, di euro 761.093=. Sono inoltre iscritti costi per noleggi di attrezzature ed autoveicoli per euro 32.635=.

COSTI PER IL PERSONALE (euro 2.872.140=)

I costi in commento registrano un incremento di euro 188.512= rispetto all'esercizio precedente, esercizio nel quale era stato fatto ricorso alla CIG.

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 1.134.828=).

Nel presente bilancio sono iscritti ammortamenti e svalutazioni per euro 1.134.828=, con un

decremento pari dunque ad euro 790.305= rispetto all'esercizio chiuso al 31.12.2021.

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 295.619=)

È iscritto nella presente voce (che riporta un incremento di euro 21.052= rispetto all'esercizio precedente) l'accantonamento operato dalla società in relazione a rischi per controversie legali e giudiziali: 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 112.000=)

La presente voce di bilancio registra un decremento di euro 120.000= rispetto al corrispondente ammontare contabilizzato nel bilancio dell'esercizio chiuso al 31.12.2021.

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 1.043.496=)

Gli oneri diversi di gestione sono iscritti per euro 763.030=, e quindi con un incremento di euro 280.466= rispetto al corrispondente importo valorizzato nell'esercizio precedente.

All'interno della voce di bilancio in commento si segnalano, in particolare, il tributo IMU per euro 395.030, gli oneri sostenuti per il servizio di smaltimento dei rifiuti per euro 339.080=, le sopravvenienze passive non afferenti all'area ordinaria della gestione per euro 34.450=, i contributi associativi per euro 14.480=, la tassa di occupazione del suolo pubblico per euro 26.251=, indennizzi giudiziali verso terzi per euro 170.822=, risalenti all'anno 2004, erogazioni liberali per euro 21.720=, ulteriori oneri comunali per euro 41.663=.

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), c.c.

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), c.c.

	Debiti verso banche	Totale
Interessi ed altri oneri finanziari	85.054	85.054

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), c.c.

Voce di ricavo	Importo	Natura
Altre sopravvenienze attive (A5 - altri ricavi e proventi)	200.526	Straordinaria
Costi di competenza di esercizi precedenti (B14 - oneri diversi di gestione)	34.450	Straordinaria

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

Le imposte dell'esercizio (tributo Ires e tributo Irap) sono state rilevate secondo il principio di competenza.

Come indicato in precedenza, sono state inoltre rilevate attività per imposte anticipate, in ossequio al principio contabile n. 25, paragrafi 47 ss., attesa la sussistenza del requisito di "ragionevole certezza" del futuro recupero delle imposte anticipate (previsione conseguimento redditi imponibili atti a relativa copertura futura).

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 riportare le ulteriori informazioni richieste dal codice civile.

Dati sull'occupazione

Nel seguente prospetto, predisposto ai sensi dell'art. 2427, comma 1, n. 15), c.c., 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	25
Totale Dipendenti	47

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), c.c.

	Amministratori	Sindaci
Compensi	93.667	28.989

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), c.c.

	Valore
Revisione legale dei conti annuali	7.428
Totale corrispettivi spettanti al revisore legale o alla società di revisione	7.428

Categorie di azioni emesse dalla società

Nel seguente prospetto, predisposto ai sensi dell'art. 2427, comma 1, n. 17), c.c., 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 31.12.2021	1.304.350
Valore di bilancio al 31.12.2022	1.304.350
Variazione esercizio 2022	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 31.12.2021	16.372.069
Valore di bilancio al 31.12.2022	16.372.069
Variazione esercizio 2022	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 31.12.2021	2.595.359
Valore di bilancio al 31.12.2022	2.538.937
Variazione esercizio 2022	(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)
Canoni a scadere al 31.12.2022	5.137.201

La voce dà conto del valore attuale dei canoni a scadere al 31 dicembre 2022, nonché del valore attuale del prezzo di opzione finale d'acquisto in relazione ai due contratti di locazione finanziaria in essere (MPS, BNP, ICCREA BancaImpresa).

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*, lett. b), c.c.

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	183.047

SAS Servizi alla Strada S.p.A. (C.F.05087650487)	Importo (euro)
Canone contratto gestione park. Viale XI Agosto - FI -	269.000

Comune di Firenze	Importo (euro)
Canone di diritto di superficie parcheggio Oltrarno	20.782
Canone diritto di superficie parcheggio Sant'Ambrogio	49.482
Canone diritto di superficie parcheggio Pieraccini	8.875

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 dell'*art. 2427*, n. *22-ter*), 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

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 2023 riportano la previsione di un utile di circa euro 478.000=.

In secondo luogo, si rappresenta che la società ha predisposto la relazione sul monitoraggio ai sensi dell'art. 6, commi 2 e 4, 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 2022, 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 "sotto-soglia" garantisce come non vi sia alcun pregiudizio della continuità aziendale.

Si segnala, inoltre, che alla data del 31.12.2022 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	31.12.2021	31.12.2022
Posizione finanziaria corrente netta	3.562.246	2.991.449
Esposizione finanziaria non corrente	-11.187.261	-9.540.679
Esposizione finanziaria netta	-7.625.015	-6.549.230

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, nn. 22-*quinquies* e *sexies*, c.c.

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, c.c., 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, L. 4 agosto 2017, n. 124

Si informa, ai sensi dell'art. 1, commi 125-129, L. n. 124/2017, 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 Azionisti,

l'utile di esercizio al 31.12.2022 assomma ad euro 418.266=. L'organo di amministrazione Vi propone di destinare integralmente il suddetto utile di esercizio a copertura parziale delle perdite conseguite con riferimento all'esercizio chiuso al 31.12.2020 già portate a nuovo.

Nota integrativa, parte finale

Signori Azionisti,

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 31.12.2022, 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.