

# FIRENZE PARCHEGGI S.P.A.

Sede legale: Piazza Annigoni 4 FIRENZE (FI)  
Iscritta al Registro Imprese della CCIAA DI FIRENZE  
C.F. e numero iscrizione: 03980970481  
Iscritta al R.E.A. n. FI 405501  
Capitale Sociale sottoscritto € 25.595.157,50 Interamente versato  
Partita IVA: 03980970481

## Relazione sulla gestione Bilancio d'esercizio chiuso al 31/12/2022

Signori Azionisti,  
nella Nota integrativa sono fornite le notizie e le informazioni attinenti al bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2022; nel presente documento, conformemente a quanto previsto dall'art. 2428 del Codice Civile, vengono fornite le notizie che riguardano la situazione della Vostra Società, nonché le informazioni circa l'andamento della gestione aziendale.

La presente Relazione, redatta con valori espressi in unità di Euro, viene presentata a corredo del bilancio d'esercizio al fine di fornire ogni opportuna informazione reddituale, patrimoniale, finanziaria e gestionale, corredate, con annotazione anche, ove possibile, di elementi storici nonché di valutazioni prospettiche.

Il bilancio dell'esercizio 2022 sottoposto alla Vostra approvazione chiude con un utile di Euro 418.266=.

Gli ammortamenti ammontano ad Euro 1.133.408,00=.

Si è pervenuti a tale risultato positivo dopo aver imputato al Conto Economico imposte complessive per Euro 7.344,00=, di cui Euro 28.902,00= correnti e Euro 21.558,00= anticipate a credito.

L'esercizio 2022 ha registrato un incremento nei ricavi caratteristici della Società, rispetto all'esercizio precedente, per Euro 2.459.491,00= (variazione pari a + 22,5% ca.); rispetto all'anno 2019, ultimo esercizio ante pandemia, i ricavi hanno fatto registrare un decremento pari al 2,5% ca.

La differenza fra Valore della produzione e Costi della produzione (A-B), conformemente al dettato civilistico, è positiva per Euro 498.694,00=.

Nel prosieguo sarà esposto, con l'ausilio di apposite tabelle, un conto economico riclassificato a margine industriale; dallo stesso si rileva come il risultato della cd. gestione caratteristica (riferito a tutte le strutture gestite dalla Società) sia positivo: nel dettaglio, saranno illustrati i singoli risultati per ciascuna struttura. Tale riclassificazione è di ausilio per il miglior apprezzamento del risultato della gestione caratteristica, essendo lo schema codicistico influenzato da partite non strettamente correlate all'ordinaria gestione operativa aziendale.

Nel corso dell'anno, la Società ha continuato a svolgere la propria attività finalizzata alla gestione dei parcheggi, senza mai venir meno al ruolo di fornitore di servizio d'utilità pubblica.

### Informativa sulla società

Si illustrano, nel dettaglio, le attività ed azioni che la Società ha portato avanti:

- a) permanendo i risultati negativi derivanti dalla gestione complessiva dei parcheggi affidati alla Società dal Project Financing, tramite la società Firenze Mobilità S.p.A., la Società ha proseguito, nei confronti di Firenze Mobilità, la propria azione al fine di mitigare il peso legato alla onerosità dei canoni dovuti oltre ad aver ottenuto un ristoro a seguito della riduzione del tasso di interesse applicato ai mutui legati al Project per il periodo 2017 - 2024; inoltre la Società ha confermato a Firenze Mobilità l'impossibilità a mantenere inalterati i canoni relativi ai parcheggi di SMN Fortezza Fiera ed Alberti per la loro eccessiva onerosità, invitando Firenze Mobilità a confrontarsi con l'Amministrazione Comunale per riequilibrare il PEF del Project;

- b) sono proseguite le iniziative volte a conseguire convenzioni con enti, società e associazioni;
- c) sono stati mantenuti i sistemi integrati ISO 9001, ISO 14001, SA 8000 ed ISO 50001 in relazione alla gestione energetica;
- d) abbiamo sostituito i corpi illuminanti nel parcheggio Sant'Ambrogio con nuovi sistemi a led in grado di attivarsi al passaggio e consentire così un importante risparmio energetico;
- e) abbiamo ordinato 32 pannelli (c.d. wall box) ricariche per auto elettriche "Skidata - E-Charge", che ci consentirà di usufruire di un credito d'imposta pari al 40% dell'importo complessivo speso trattandosi di beni rientranti nella cd. Industria 4.0;
- f) abbiamo adeguato il software che consente di utilizzare una nuova piattaforma denominata Parking.Logic Skidata così da far dialogare il sistema lettura targhe in modo puntuale con il servizio di sosta ma anche di ricarica elettrica;
- g) abbiamo provveduto all'ammodernamento tecnologico dei parcheggi di Sant'Ambrogio, Oltrarno, Beccaria, San Lorenzo, Stazione Binario 16, Careggi CTO e Porta al Prato, con l'introduzione delle nuove forme di pagamento con carte di credito "Card in/Card out";
- h) abbiamo iniziato un percorso per giungere alla redazione di una relazione non finanziaria (bilancio ESG), che sarà presentato a giugno di quest'anno, con l'obiettivo di rendicontare le azioni della Società svolte nell'ottica della sostenibilità così da sviluppare l'impegno a tutela dell'ambiente, verso gli aspetti sociali e della gestione aziendale;
- i) abbiamo creato una borsa di studio presso la facoltà di architettura di Firenze, scuola paesaggistica, avente ad oggetto il progetto di fattibilità di sviluppo di iniziative sociali da poter svolgere in piazza Nannotti, su cui si affaccia il retro del parcheggio Alberti;
- j) abbiamo incaricato una startup dell'università di Firenze, scuola di economia aziendale, per effettuare ricerche circa la potenzialità da parte della Società di poter prestare servizi da remoto a soggetti operanti nel nostro settore;
- k) alla riunione del consiglio di amministrazione del 27 giugno 2022 il dott. Bevilacqua ha dato le dimissioni dalla carica di Presidente e il CdA ha nominato per cooptazione l'Avv. Francesca Di Carpegna Brivio sino alla scadenza dell'attuale termine delle cariche dell'organo amministrativo;
- l) si è conclusa in via stragiudiziale la vicenda relativa alla nostra contestazione relativa al pagamento degli interessi di mora per il ritardo dell'avvio del contratto di leasing in costruendo nei confronti di Banca Iccrea, soggetto del raggruppamento di imprese per la costruzione della palazzina Annigoni;
- m) la Società ha erogato un contributo pari a Euro 9.782,00 pari agli incassi del giorno di Natale 2021, all'associazione Ukraina Firenze – LILEA ONLUS – destinato all'acquisto di medicinali pediatrici da inviare ai bambini ucraini colpiti dai devastanti effetti della guerra;
- n) è stata locata l'unità immobiliare di Firenze, via La Pira, 21, già sede della Società.

Il costante ed attivo funzionamento/potenziamento della Centrale di Controllo Remoto ha contribuito a contenere i costi di gestione dei parcheggi. La CCR permette di controllare tutti i n. 15 parcheggi di struttura da un solo centro operativo collegando, tramite circa n. 580 telecamere, i punti strategici dei parcheggi sotterranei e di superficie. Il personale addetto ha potuto monitorare la situazione delle strutture e i rapporti dell'utenza ed intervenire tempestivamente in caso di necessità ovvero a seguito di eventuali richieste da parte degli utenti: infatti, grazie ad una rete di molteplici punti di comunicazione con la Centrale di Controllo Remota, l'utente, in qualsiasi momento, può mettersi in contatto con gli operatori per ricevere informazioni e formulare richieste di supporto.

Sono stati costantemente forniti i dati sulla disponibilità degli stalli nei parcheggi più frequentati attraverso un flusso continuo di aggiornamenti in tempo reale rilevato sui pannelli a messaggio variabile dislocati nei punti nevralgici della viabilità urbana. Inoltre, la APP, di Firenze Parcheggi, disponibile gratuitamente, consente di verificare la disponibilità di sosta nei vari parcheggi in tempo reale.

Per quanto attiene ai parcheggi legati al Project Financing-Firenze Mobilità, la Società ha denunciato a quest'ultima, in data 27/05/2021, a mezzo PEC, la manifesta eccessiva onerosità dei canoni relativi ai parcheggi di Piazza Alberti e della Stazione-Fortezza Fiera; i due parcheggi, a distanza di circa sedici anni dall'inizio della loro gestione, conseguono infatti, ancora, risultati fortemente negativi: pertanto, la Società, pur mantenendo iscritto il debito verso il fornitore secondo le misure contrattualmente previste, ha autonomamente ridotto l'entità del pagamento relativo ai canoni a circa un terzo del totale previsto dal Piano Economico Finanziario per la gestione dei due parcheggi; ragguagliandolo agli effettivi ricavi, a ciò si aggiunga che:

- sono stati rilasciati minori spazi pubblicitari rispetto ai previsti, con conseguenti minori ricavi annuali, per Euro 500.000,00= ca.;
- non è stato eseguito un attento controllo della sosta da parte delle Autorità competenti, con conseguenti minori ricavi annuali;

- non è stata aperto l'ingresso della Fortezza da Basso dalla cd. Porta di Campagna, con conseguenti minori ricavi annuali.

Ricordiamo che in merito a tali inadempienze, la Società, tramite Firenze Mobilità S.p.A., è stata riconosciuta creditrice dal lodo arbitrale emesso nel corso del 2014, a titolo di risarcimento, per Euro 837.342,00= in relazione all'anno 2006, ed Euro 849.486,00=, in relazione all'anno 2007, così per somma complessiva, rivalutata, pari ad Euro 1.935.285,00=. Ricordiamo, altresì, che detto lodo arbitrale è stato appellato dal Comune di Firenze presso la Corte d'Appello di Firenze: quest'ultima ha "ribaltato" il lodo, nel corso del 2017, con conseguente soccombenza da parte di Firenze Parcheggi; la Società ha proposto ricorso per Cassazione ed il relativo giudizio è attualmente pendente.

Ferme le cause sopra citate, i risultati gestionali dei parcheggi del Project Financing sono stati, nel loro complesso, negativi, non consentendo la copertura economico-finanziaria dei canoni complessivamente dovuti a Firenze Mobilità S.p.A., e ciò nonostante la modifica del tasso d'interesse sul finanziamento bancario in pool tra le banche finanziatrici e Firenze Mobilità S.p.A.

Tale accordo ha comportato una riduzione nel tasso di interesse del finanziamento dal 6% al 4% fisso, su base annua. Il ristoro ai soci gestori è concesso dal 2017 sino al 2024; per effetto di tale riduzione, nell'esercizio 2022 la Società ha beneficiato dell'importo di Euro 276.900,00=.

In particolare:

- il parcheggio **Beccaria** (stalli a rotazione n. 198) ha registrato un risultato di gestione **positivo** pari ad Euro 43.799,00=;
- il parcheggio **Fortezza Fiera** (stalli a rotazione n. 509) ha registrato un risultato di gestione **negativo** pari ad Euro 642.426,00=;
- il parcheggio **Alberti** (stalli a rotazione n. 306) ha registrato un risultato di gestione **negativo** pari ad Euro 623.601,00=;
- il parcheggio **San Lorenzo** (stalli a rotazione n. 171) ha registrato un risultato di gestione **positivo** pari ad Euro 302.483,00=: si ricorda che questo parcheggio è stato acquisito nel 2011 quale ramo di azienda della società S.c.a.f. S.c.a.r.l.
- il parcheggio **Stazione Binario 16** (stalli a rotazione n. 114/106 + n. 4/6 bus) ha registrato un risultato di gestione **positivo** pari ad Euro 528.624,00=: si ricorda che si tratta di un parcheggio di superficie e quindi con lieve incidenza dei costi dovuti alla gestione della struttura;

Proseguendo nell'analisi dei singoli parcheggi, dobbiamo registrare che:

- il parcheggio **Stazione Santa Maria Novella** (stalli a rotazione n. 590), per l'ubicazione e la sua funzionalità intrinseca, continua, nonostante gli effetti della pandemia, ad essere remunerativo (sia per numero di transiti che per fruizione complessiva), ha registrato un risultato di gestione **positivo** pari ad Euro 2.000.115,00=.
- il parcheggio **Sant'Ambrogio** (stalli a rotazione n. 369), che risulta essere il parcheggio più utilizzato dopo Stazione Santa Maria Novella, grazie alla sua ubicazione nei pressi delle attività commerciali presenti nella zona ed alle occasioni culturali che offre il centro storico, nel 2022, ha registrato un risultato di gestione **positivo** pari ad Euro 1.213.707,00=.
- il parcheggio **Calza Oltrarno** (stalli a rotazione n. 148) ha mantenuto il risultato di gestione **positivo**, che risulta pari a Euro 488.932,00=.
- il parcheggio **Careggi** (stalli a rotazione n. 497) ha conseguito il risultato **positivo**, pari a Euro 47.641,00=.
- il parcheggio **Parterre** (stalli a rotazione n. 686) ha conseguito un risultato **positivo**, pari a Euro 268.561,00=.
- il parcheggio **Pieraccini** (stalli a rotazione n. 863) ha conseguito il risultato **negativo**, pari a Euro 42.434,00=.
- il parcheggio scambiatore di viale **Europa** (stalli a rotazione n. 185) registra un risultato di gestione **negativo** pari ad Euro 77.256,00=: lo stesso è un punto di sosta per i camper, con approvvigionamento idrico e scarico di acque scure.
- il parcheggio Porta al **Prato-Leopolda** (stalli a rotazione n. 345) registra un risultato di gestione **negativo** pari ad Euro 457.307,00=: tale parcheggio è condotto in locazione finanziaria.
- il parcheggio **Giannotti** (stalli n. 188), concesso in affitto alla Società dal Comune di Firenze, con esclusione della sosta di rotazione, ha registrato un risultato di gestione **negativo** pari ad Euro 43.603,00=;

- il parcheggio **Palazzo di Giustizia** (stalli a rotazione n. 168), inaugurato nel mese di luglio 2012, porta un risultato **negativo** pari ad Euro 212.937,00=.

Il numero delle transazioni ha raggiunto nell'anno 2022 la cifra di n. 2.779.788 contro n. 2.534.599 dell'anno precedente e n. 3.098.850 dell'anno 2019; le transazioni gratuite eseguite dagli autoveicoli che trasportano disabili sono state rilevate in n.22.636, contro n. 22.377 nel 2021 e n. 17.776 nel 2019.

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

	<b>Pieraccini</b>	<b>Stazione</b>	<b>Parterre</b>	<b>Calza</b>
<b>ricavi</b>				
2021	445.104	3.161.351	1.019.967	548.761
2022	478.616	3.714.577	1.208.606	684.913
differenza	33.512	553.226	188.639	136.152
<b>personale</b>				
2021	265.745	265.431	304.136	65.892
2022	273.135	272.812	312.593	67.724
differenza	7.390	7.381	8.457	1.832
<b>ammortamenti/acc.to</b>				
2021	72.716	324.893	256.151	33.210
2022	42.638	273.687	207.217	29.724
differenza	-30.078	-51.206	-48.934	-3.486
<b>costi operativi</b>				
2021	174.963	916.232	334.812	77.515
2022	205.278	1.167.964	420.235	98.533
differenza	30.315	251.732	85.423	21.018
<b>proventi e oneri finanziari</b>				
2021				
2022				
differenza	0	0	0	0
<b>marginale di contribuzione</b>				
2021	<b>-68.320</b>	<b>1.654.795</b>	<b>124.868</b>	<b>372.144</b>
2022	<b>-42.435</b>	<b>2.000.114</b>	<b>268.561</b>	<b>488.932</b>
differenza	<b>25.885</b>	<b>345.319</b>	<b>143.693</b>	<b>116.788</b>

	Sant'ambrogio	Beccaria	Fortezza	Europa
<b>ricavi</b>				
2021	1.560.124	666.682	406.139	30.610
2022	1.936.297	832.208	598.218	38.890
differenza	376.173	165.526	192.079	8.280
<b>personale</b>				
2021	112.164	61.370	157.513	48.967
2022	115.283	63.076	161.893	50.328
differenza	3.119	1.706	4.380	1.361
<b>ammortamenti/acc.to</b>				
2021	218.041	25.470	15.361	22.816
2022	208.395	26.844	8.898	10.329
differenza	-9.646	1.374	-6.463	-12.487
<b>costi operativi</b>				
2021	291.832	636.542	967.613	54.079
2022	398.912	698.489	1.069.854	55.490
differenza	107.080	61.947	102.241	1.411
<b>proventi e oneri finanziari</b>				
2021	7.206			
2022				
differenza	-7.206	0	0	0
<b>marginale di contribuzione</b>				
2021	930.881	-56.700	-734.348	-95.252
2022	1.213.707	43.799	-642.427	-77.257
differenza	282.826	100.499	91.921	17.995

	Alberti	Careggi	Giannotti	Stazi. bin.16
<b>ricavi</b>				
2021	291.171	616.152	68.929	524.848
2022	291.213	687.214	86.906	814.193
differenza	42	71.062	17.977	289.345
<b>personale</b>				
2021	94.611	122.740	58.047	49.871
2022	97.242	126.153	59.662	51.258
differenza	2.631	3.413	1.615	1.387
<b>ammortamenti/acc.to</b>				
2021	13.299	44.677	12.027	16.685
2022	8.017	38.010	4.966	21.601
differenza	-5.282	-6.667	-7.061	4.916
<b>costi operativi</b>				
2021	759.880	417.612	46.992	194.332
2022	809.555	461.599	65.882	212.710
differenza	49.675	43.987	18.890	18.378
<b>proventi e oneri finanziari</b>				
2021		11.973		
2022		13.811		
differenza	0	1.838	0	0
<b>marginale di contribuzione</b>				
2021	-576.619	19.150	-48.137	263.960
2022	-623.601	47.641	-43.604	528.624
differenza	-46.982	28.491	4.533	264.664

	<b>Porta al prato</b>	<b>San Lorenzo</b>	<b>Palazzo di G.</b>
<b>ricavi</b>			
2021	402.512	818.596	39.263
2022	563.296	1.036.865	49.530
differenza	160.784	218.269	10.267
<b>personale</b>			
2021	112.164	54.116	72.942
2022	115.283	55.621	74.971
differenza	3.119	1.505	2.029
<b>ammortamenti/acc.to</b>			
2021	34.739	91.787	21.730
2022	26.667	97.299	17.164
differenza	-8.072	5.512	-4.566
<b>costi operativi</b>			
2021	737.950	453.777	124.644
2022	878.653	562.326	170.333
differenza	140.703	108.549	45.689
<b>proventi e oneri finanziari</b>			
2021		16.677	
2022		19.136	
differenza	0	2.459	0
<b>marginale di contribuzione</b>			
2021	<b>-482.341</b>	<b>202.239</b>	<b>-180.053</b>
2022	<b>-457.307</b>	<b>302.483</b>	<b>-212.938</b>
differenza	<b>25.034</b>	<b>100.244</b>	<b>-32.885</b>

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

<b>PARCHEGGIO</b>	<b>CANONE</b>	<b>RICAVI</b>	<b>DIFFERENZA</b>
Beccaria	538.324	832.208	293.884
Fortezza	777.626	598.218	-179.408
Alberti	674.322	291.213	-383.109
Stazione binario 16	181.791	814.193	632.402
San Lorenzo	337.211	1.036.865	699.654
<b>Totale</b>	<b>2.509.274</b>	<b>3.572.697</b>	<b>1.063.423</b>

Sottraendo da tale importo tutti gli altri costi diretti imputabili alle medesime strutture (Euro 1.454.545,00=), si perviene al risultato negativo di **Euro 391.122,00=**.

A seguire, vengono esposti anche i ricavi accessori, i costi generali facenti carico alla Società, così fino alla determinazione del risultato finale del bilancio chiuso al dicembre 2022:

	2021	2022	Differenza
<b>Margine da gestioni di strutture aggregate</b>	<b>1.326.267</b>	<b>2.794.292</b>	<b>1.468.025</b>
Altri ricavi da attività minori	1062.663	1355.276	292.613
Altri costi del personale	976.293	1.122.246	145.953
Altri ammortamenti/accantonamenti	518.713	520.992	2.279
Altri costi generali	1.695.921	2.080.725	384.804
<b>Risultato finale (prima delle imposte)</b>	<b>-802.000</b>	<b>425.610</b>	<b>1.227.610</b>

Di seguito lo schema che tiene conto degli accantonamenti e delle perdite straordinarie oltre che dei contributi.

<b>Dettaglio accantonamenti, svalutazioni e sopravvenienze</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>Differenza</b>
Margine parcheggi di struttura	1326.267	2.794.292	1.468.025
Costi indiretti	-1.797.417	-2.344.663	-547.246
<b>Margine park struttura al netto di costi indiretti</b>	<b>-471.150</b>	<b>449.629</b>	<b>920.779</b>
<b>A dedurre:</b>			
Acc/to svalutazione crediti	-4.786	-1.420	3.366
Svalutazione fabbricati	-561.808	0	561.808
Svalutazione parcheggi	-147.578	0	147.578
Acc/to rischi e liti	-274.568	-295.620	-21.052
sopravv.passive	-23.911	-34.450	-10.540
<b>a sommare:</b>			
Contributo L.73/2021(COVID 19)	-222.127	0	222.127
Contributo in conto esercizio	0	-106.941	-106.941
Sopravvenienze attive	-459.014	-200.526	258.488
<b>dedotte:</b>			
imposte	-185.734	-7.344	178.390
<b>Risultato d'esercizio</b>	<b>-988.388</b>	<b>418.266</b>	<b>1.406.654</b>



## Fatti di particolare rilievo

Sulla base delle informazioni attualmente note e dei possibili scenari di evoluzione della pandemia Covid-19, si evidenzia che l'emergenza sanitaria è stata dichiarata cessata con il 31 marzo 2022. Sarà cura degli amministratori monitorare costantemente la situazione e valutare con le dovute attenzioni eventuali dichiarate situazioni di emergenza.

### Sedi secondarie

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

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

## Attività di direzione e coordinamento

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

## Situazione patrimoniale e finanziaria

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

**Stato Patrimoniale Attivo**

Voce	Esercizio 2022	%	Esercizio 2021	%	Variaz. assoluta	Variaz. %
<b>CAPITALE CIRCOLANTE</b>	<b>11.814.790</b>	<b>23,47 %</b>	<b>12.530.463</b>	<b>24,29 %</b>	<b>(715.673)</b>	<b>- 6,06 %</b>
<b>Liquidità immediate</b>	<b>4.095.211</b>	<b>8,13 %</b>	<b>4.934.420</b>	<b>9,56 %</b>	<b>(839.209)</b>	<b>- 20,49 %</b>
Disponibilità liquide	4.095.211	8,13 %	4.934.420	9,56 %	(839.209)	- 20,49 %
<b>Liquidità differite</b>	<b>7.719.579</b>	<b>15,33 %</b>	<b>7.832.509</b>	<b>15,18 %</b>	<b>(112.930)</b>	<b>- 1,46 %</b>
Crediti verso soci						
Crediti Attivo Circolante a breve	1.637.862	3,25 %	1.557.985	3,20 %	79.877	4,88 %
Crediti immobilizzati a breve	156.184	0,30 %	156.184	0,30 %	0	-
Imm.ni materiali destinate vendita						
Attività finanziarie						
Ratei e risconti attivi	3.923.077	7,79 %	4.120.122	7,99 %	(197.045)	- 5,02 %
Rimanenze	2.002.456	3,98 %	1.998.218	3,87 %	4.238	0,21 %
<b>IMMOBILIZZAZIONI</b>	<b>38.526.967</b>	<b>76,53 %</b>	<b>38.827.701</b>	<b>75,71 %</b>	<b>(300.734)</b>	<b>- 0,78 %</b>
Immobilizzazioni immateriali	1.226.964	2,44 %	1.282.320	2,49 %	(55.356)	- 4,51 %
Immobilizzazioni materiali	37.198.307	3,89 %	37.443.685	72,57 %	(245.378)	- 0,66 %
Immobilizzazioni finanziarie	101.696	0,19 %	101.696	0,19 %	0	-
<b>TOTALE IMPIEGHI</b>	<b>50.341.757</b>	<b>100,00 %</b>	<b>51.594.630</b>	<b>100,00 %</b>	<b>(1.252.873)</b>	<b>- 2,48 %</b>

**Stato Patrimoniale Passivo**

Voce	Esercizio 2022	%	Esercizio 2021	%	Variaz. assoluta	Variaz. %
<b>CAPITALE DI TERZI</b>	<b>16.602.604</b>	<b>32,98 %</b>	<b>18.273.743</b>	<b>35,42 %</b>	<b>(1.671.139)</b>	<b>- 10,06 %</b>
<b>Passività correnti</b>	<b>5.272.111</b>	<b>10,47 %</b>	<b>7.003.100</b>	<b>13,57 %</b>	<b>(1.730.989)</b>	<b>32,84 %</b>
Debiti entro esercizio	4.739.731	9,42 %	6.430.976	12,46 %	(1.691.245)	35,68 %
Ratei e risconti passivi	532.380	1,06 %	572.124	1,11 %	(39.744)	- 7,47 %
<b>Passività oltre esercizio</b>	<b>11.330.493</b>	<b>22,51 %</b>	<b>11.270.643</b>	<b>21,84 %</b>	<b>59.850</b>	<b>0,53 %</b>
Debiti oltre esercizio	6.232.397	12,38 %	6.242.586	12,10 %	(10.189)	- 0,16 %
Fondi per rischi e oneri	4.689.622	9,32 %	4.589.569	8,90 %	100.053	2,13 %
TFR	408.474	0,81 %	438.488	0,85 %	(30.014)	7,35 %
<b>CAPITALE PROPRIO</b>	<b>33.739.153</b>	<b>67,02 %</b>	<b>33.320.887</b>	<b>64,58 %</b>	<b>418.266</b>	<b>- 1,24 %</b>
Capitale sociale	25.595.158	50,84 %	25.595.158	49,61 %	0	-
Riserve	11.828.718	23,50 %	11.828.718	22,93 %	0	-
Utili (perdite) portati a nuovo	- 4.102.988	- 8,15 %	- 3.114.595	- 6,04 %	(988.393)	- 24,09%
Utile (perdita) dell'esercizio	418.266	0,81 %	- 988.394	- 1,92 %	1.406.660	336,31 %
<b>TOTALE FONTI</b>	<b>50.341.757</b>	<b>100,00 %</b>	<b>51.594.630</b>	<b>100,00 %</b>	<b>(1.252.873)</b>	<b>- 2,49 %</b>

## Principali indicatori della situazione patrimoniale e finanziaria

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

INDICE	Esercizio 2022	Esercizio 2021	Variazioni %
Copertura delle immobilizzazioni			
= A) Patrimonio netto / B) Immobilizzazioni	87,57 %	85,31 %	2,58 %
L'indice viene utilizzato per valutare l'equilibrio fra capitale proprio e investimenti fissi			
Banche su circolante			
= D.4) Debiti verso banche / C) Attivo circolante	70,68 %	80,58 %	- 14,00 %
Grado copertura capitale circolante attraverso l'utilizzo di fonti di finanziamento bancario			
Indice di indebitamento			
= [ TOT.PASSIVO - A) Patrimonio netto ] / A) Patrimonio netto	0,49	0,55	- 14,48 %
L'indice esprime il rapporto fra il capitale di terzi e il totale del capitale proprio			
Quoziente di indebitamento finanziario			
= [ D.1) Debiti per obbligazioni + D.2) Debiti per obbligazioni convertibili + D.3) Debiti verso soci per finanziamenti + D.4) Debiti verso banche + D.5) Debiti verso altri finanziatori + D.8) Debiti rappresentati da titoli di credito + D.9) Debiti verso imprese controllate + D.10) Debiti verso imprese collegate + D.11) Debiti verso imprese controllanti + D.11-bis) Debiti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti ] / A) Patrimonio Netto	0,16	0,21	- 0,29 %
L'indice misura il rapporto tra il ricorso al capitale finanziamento (capitale di terzi, ottenuto a titolo oneroso e soggetto a restituzione) e il ricorso ai mezzi propri dell'azienda			
Mezzi propri su capitale investito			
= A) Patrimonio netto / TOT. ATTIVO	67,02 %	64,58 %	3,64 %
L'indice misura il grado di patrimonializzazione dell'impresa e conseguentemente la sua indipendenza finanziaria da finanziamenti di terzi			
<b>Oneri finanziari su fatturato</b>			
= C.17) Interessi e altri oneri finanziari (quota ordinaria) / A.1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni (quota ordinaria)	0,63 %	0,84 %	- 32,87 %
L'indice esprime il rapporto tra gli oneri finanziari ed il fatturato dell'azienda			
<b>Indice di disponibilità</b>			
= [ A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti + B.III.2) Crediti (entro l'esercizio successivo) + C.I) Rimanenze + Immobilizzazioni materiali destinate alla vendita + C.II) Crediti (entro l'esercizio	224,09 %	182,30 %	18,65 %

INDICE	Esercizio 2022	Esercizio 2021	Variazioni %
successivo) + C.III) Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni + C.IV) Disponibilità liquide + D) Ratei e risconti ] / [ D) Debiti (entro l'esercizio successivo) + E) Ratei e risconti ]			
L'indice misura la capacità di far fronte ai debiti correnti con i crediti correnti intesi in senso lato (includendo quindi il magazzino)			
<b>Margine di struttura primario</b>			
= [ A) Patrimonio Netto - ( B) Immobilizzazioni - B.III.2) Crediti (entro l'esercizio successivo) ) ]	(5.100.182,00)	(5.819.183,00)	- 14,10 %
E' costituito dalla differenza tra Capitale Netto e Immobilizzazioni nette. Esprime, in valore assoluto, la capacità di coprire con mezzi propri gli investimenti in immobilizzazioni.			
<b>Indice di copertura primario</b>			
= [ A) Patrimonio Netto ] / [ B) Immobilizzazioni - B.III.2) Crediti (entro l'esercizio successivo) ]	0,87	0,86	1,80 %
E' costituito dal rapporto fra CN e IN. Esprime, in valore relativo, la quota immobilizzazioni coperta con mezzi propri.			
<b>Margine di struttura secondario</b>			
= [ A) Patrimonio Netto + B) Fondi per rischi e oneri + C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato + D) Debiti (oltre l'esercizio successivo) ] - [ B) Immobilizzazioni - B.III.2) Crediti (entro l'esercizio successivo) ]	6.542.677,00	5.451.460,00	16,68 %
E' costituito da differenza fra Capitale Consolidato (CN più Debiti a lungo termine) e Immobilizzazioni. Esprime, in valore assoluto, la capacità dell'impresa di coprire con fonti consolidate gli investimenti in immobilizzazioni.			
<b>Indice di copertura secondario</b>			
= [ A) Patrimonio Netto + B) Fondi per rischi e oneri + C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato + D) Debiti (oltre l'esercizio successivo) ] / [ B) Immobilizzazioni - B.III.2) Crediti (entro l'esercizio successivo) ]	1,17	1,15	1,70 %
E' costituito dal rapporto fra il Capitale Consolidato e le Immobilizzazioni nette. Esprime, in valore relativo, la quota di immobilizzazioni coperta con fonti consolidate.			
<b>Capitale circolante netto</b>			
= [ A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti + B.III.2) Crediti (entro l'esercizio successivo) + C.I) Rimanenze + Imm,ni materiali destinate alla vendita + C.II) Crediti (entro l'esercizio successivo) + C.III) Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni + C.IV) Disponibilità liquide + D) Ratei e risconti ] - [ D) Debiti (entro l'esercizio successivo) + E) Ratei e risconti ]	6.542.676,00	5.763.827,00	11,90%
E' costituito dalla differenza fra CCL e passività correnti. Esprime in valore assoluto la capacità di far fronte agli impegni a breve con le disponibilità esistenti			

INDICE	Esercizio 2022	Esercizio 2021	Variazioni %
<b>Margine di tesoreria primario</b>			
= [ A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti + B.III.2) Crediti (entro l'esercizio successivo) + Immobilizzazioni materiali destinate alla vendita + C.II) Crediti (entro l'esercizio successivo) + C.III) Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni + C.IV) Disponibilità liquide + D) Ratei e risconti ] - [ D) Debiti (entro l'esercizio successivo) + E) Ratei e risconti ]	4.540.221,00	3.765.609,00	17,06 %
E' costituito dalla differenza in valore assoluto fra liquidità immediate e differite e passività correnti. Esprime la capacità di far fronte agli impegni correnti con le proprie liquidità			
<b>Indice di tesoreria primario</b>			
= [ A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti + B.III.2) Crediti (entro l'esercizio successivo) + Immobilizzazioni materiali destinate alla vendita + C.II) Crediti (entro l'esercizio successivo) + C.III) Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni + C.IV) Disponibilità liquide + D) Ratei e risconti ] / [ D) Debiti (entro l'esercizio successivo) + E) Ratei e risconti ]	186,12 %	153,77 %	17,38 %
L'indice misura la capacità dell'azienda di far fronte ai debiti correnti con le liquidità rappresentate da risorse monetarie liquide o da crediti a breve termine			

## Situazione economica

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

### Conto Economico

Voce	Esercizio 2022	%	Esercizio 2021	%	Variaz. assolute	Variaz. %
<b>VALORE PRODUZIONE</b>	<b>13.439.032</b>	<b>100,00 %</b>	<b>10.979.541</b>	<b>100,00 %</b>	<b>2.459.491</b>	<b>18,30 %</b>
- Consumi di materie prime	61.448	0,46 %	87.831	0,80 %	(26.383)	-,42,93 %
- Spese generali	8.563.420	63,72 %	7.114.656	64,80 %	1.448.764	16,91 %
+/- Variazioni materie prime e merci	(4.237)	- 0,03 %	(20.748)	- 0,19 %	16.511	- 389,68 %
<b>VALORE AGGIUNTO</b>	<b>4.818.401</b>	<b>35,85 %</b>	<b>3.797.802</b>	<b>34,59 %</b>	<b>1.020.599</b>	<b>21,18 %</b>
- Costo del personale	2.872.140	21,37 %	2.683.629	24,44 %	188.511	6,56 %
- Accantonamenti	407.619	3,03 %	506.568	4,61 %	(98.949)	- 24,27 %
<b>MARGINE OPERATIVO LORDO</b>	<b>1.538.642</b>	<b>11,44 %</b>	<b>607.605</b>	<b>5,53 %</b>	<b>931.037</b>	<b>60,51 %</b>
- Ammortamenti e svalutazioni	1.134.828	8,44 %	1.925.134	17,53 %	(790.306)	- 69,64 %
<b>RISULTATO OPERATIVO CARATTERISTICO (M.O.N.)</b>	<b>403.814</b>	<b>3,00 %</b>	<b>(1.317.529)</b>	<b>- 12,00 %</b>	<b>1.721.343</b>	<b>426,27 %</b>

Voce	Esercizio 2022	%	Esercizio 2021	%	Variaz. assolute	Variaz. %
+ Altri ricavi	1.138.380	8,47 %	1.364.496	12,43 %	(226.116)	- 19,86 %
- Oneri diversi di gestione	1.043.497	7,76 %	763.030	6,95 %	280.467	26,88 %
<b>REDDITO ANTE GESTIONE FINANZIARIA</b>	<b>498.697</b>	<b>3,71 %</b>	<b>(736.811)</b>	<b>- 6,71 %</b>	<b>1.235.508</b>	<b>247,75 %</b>
+ Proventi finanziari	11.968	0,09 %	6.405	0,06 %	5.563	46,48 %
<b>RISULTATO OPERATIVO (Margine Corrente ante oneri finanziari)</b>	<b>510.665</b>	<b>3,80 %</b>	<b>(709.658)</b>	<b>- 6,46 %</b>	<b>1.220.323</b>	<b>238,97 %</b>
+ Oneri finanziari	85.055	0,63 %	93.002	0,85 %	(7.947)	- 9,34 %
<b>REDDITO ANTE IMPOSTE</b>	<b>425.610</b>	<b>3,17 %</b>	<b>(802.660)</b>	<b>- 7,31 %</b>	<b>1.228.270</b>	<b>288,59 %</b>
+/- Imposte reddito esercizio	(7.344)	-0,05 %	(185.734)	- 1,70 %	178.390	- 2.429,06 %
<b>RISULTATO ESERCIZIO</b>	<b>418.266</b>	<b>3,11 %</b>	<b>(988.394)</b>	<b>- 9,00 %</b>	<b>1.406.660</b>	<b>336,30 %</b>

## Principali indicatori della situazione economica

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

INDICE	Esercizio 2020	Esercizio 2021	Variazioni %
<b>R.O.E.</b>			
= 23) Utile (perdita) dell'esercizio / A) Patrimonio netto	1,24 %	- 2,97 %	-
L'indice misura la redditività del capitale proprio investito nell'impresa			
<b>R.O.I.</b>			
= [ A) Valore della produzione (quota ordinaria) - A.5) Altri ricavi e proventi (quota ordinaria) - B) Costi della produzione (quota ordinaria) + B.14) Oneri diversi di gestione (quota ordinaria) ] / TOT. ATTIVO	0,80 %	- 2,55 %	-
L'indice misura la redditività e l'efficienza del capitale investito rispetto all'operatività aziendale caratteristica			
<b>R.O.S.</b>			
= [ A) Valore della produzione (quota ordinaria) - B) Costi della produzione (quota ordinaria) ] / A.1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni (quota ordinaria)	3,71 %	- 6,52 %	-
L'indice misura la capacità reddituale dell'impresa di generare profitti dalle vendite ovvero il reddito operativo realizzato per ogni unità di ricavo			
<b>R.O.A.</b>			
= [ A) Valore della produzione (quota ordinaria) - B) Costi della produzione (quota ordinaria) ] / TOT. ATTIVO	0,99 %	- 1,39 %	-
L'indice misura la redditività del capitale investito con riferimento al risultato ante			

INDICE	Esercizio 2020	Esercizio 2021	Variazioni %
gestione finanziaria			
<b>E.B.I.T. NORMALIZZATO</b>			
= [ A) Valore della produzione (quota ordinaria) - B) Costi della produzione (quota ordinaria) + C.15) Proventi da partecipazioni (quota ordinaria) + C.16) Altri proventi finanziari (quota ordinaria) + C.17a) Utili e perdite su cambi (quota ordinaria) + D) Rettifiche di valore di attività finanziarie (quota ordinaria) ]	510.663,00	(709.658,00)	238,97 %
E' il margine reddituale che misura il risultato d'esercizio senza tener conto delle componenti straordinarie e degli oneri finanziari. Include il risultato dell'area accessoria e dell'area finanziaria, al netto degli oneri finanziari.			

## Informazioni ex art 2428 c.c.

Vengono analizzate nel dettaglio le informazioni specificatamente richieste dal disposto dell'art. 2428 del Codice Civile.

### Principali rischi e incertezze a cui è esposta la Società

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

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

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

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

### Principali indicatori non finanziari

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

### Informativa sull'ambiente

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

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

Con l'entrata a regime della Centrale di Controllo Remoto, il personale addetto alle strutture è stato infatti riorganizzato a livello di funzioni: la riorganizzazione ha comportato la partecipazione a nuovi corsi di formazione

che hanno permesso maggiore professionalizzazione a livello di utilizzo delle nuove tecnologie collegate al sistema di controllo, di interventi tecnici e di comunicazione con l'utenza.

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

Anche nel 2022 la società ha proseguito investendo nella formazione del personale che ha visto lo stesso impegnato per complessive n.613 ore.

## **Informazioni sulla gestione del personale**

---

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

## **Informativa sulla sostenibilità**

---

La Società, ancorché non tenuta alla redazione dell'informativa non finanziaria, volontariamente ha iniziato il percorso che la porterà nei prossimi mesi a presentare la rendicontazione di sostenibilità prevista dalla direttiva 2013/34/UE che sarà predisposta in forma semplificata così come previsto per le PMI.

La rendicontazione di sostenibilità conterrà le seguenti informazioni:

- a) una breve descrizione del modello e della strategia aziendali;
- b) una descrizione delle politiche aziendali in relazione alla sostenibilità;
- c) un report dedicato agli impatti negativi, effettivi e potenziali, dell'azienda in relazione alle questioni di sostenibilità e le eventuali azioni intraprese per identificare, monitorare, prevenire o attenuare tali impatti negativi effettivi o potenziali o per porvi rimedio;
- d) la descrizione dei principali rischi per l'azienda connessi alle questioni legate alla sostenibilità e le modalità di gestione di tali rischi adottate;
- e) gli indicatori fondamentali necessari per la comunicazione delle informazioni.

## **1) Attività di ricerca e sviluppo**

---

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

## **2) Rapporti con imprese controllate, collegate, controllanti**

---

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

## **3) Azioni proprie**

---

Ai sensi degli artt. 2435-*bis* c.c., si precisa che la Società, alla data di chiusura dell'esercizio, non possedeva azioni proprie.

## **4) Azioni/quote della società controllante**

---

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

## **5) Evoluzione prevedibile della gestione**

---

Per quanto riguarda la prevedibile evoluzione della gestione, si osserva che il budget 2023 prevede un utile di Euro 478.000,00=. Si deve considerare che sono stati registrati, rispetto al previsionale, incrementi dei costi legati all'approvvigionamento di energia, principalmente causati dal conflitto in Ucraina, e delle spese relative alla sorveglianza dei parcheggi al fine di prevenire e contrastare la presenza negli stessi di soggetti che potenzialmente rendono insicuri i luoghi.

Oltre a quanto sopra riportato in riferimento all'emergenza sanitaria e alle relative conseguenze sull'attività aziendale, dobbiamo confermare che la prevedibile evoluzione della gestione è strettamente correlata alla vicenda



Project Financing; al riguardo, diventa quanto mai opportuna - come peraltro già più volte ricordato - una profonda rivisitazione del Piano Economico Finanziario su cui è incardinato il Project Financing: tale rivisitazione dovrà necessariamente tenere conto dei dati economici e finanziari osservati negli anni precedenti e, pertanto, dovrà essere orientata al riequilibrio ed alla sostenibilità dei valori del piano medesimo.

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

Sul punto, durante l'esercizio in corso:

- continuerà la ricerca, nonostante il difficile periodo del mercato immobiliare, di potenziali acquirenti dei residui posti auto di proprietà ubicati in Firenze nel parcheggio sotterraneo di Porta al Prato;
- proseguirà l'attività di monitoraggio per eventuali iniziative volte a individuare nuovi investimenti oltre che di valutazione dei progetti per la realizzazione di nuovi parcheggi di struttura a Firenze.

## 6) Organizzazione del governo societario

Con riferimento alle prescrizioni *ex art.* 6, D.Lgs. n. 175/2016 e relativamente all'opportunità di:

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

Quanto alle residue prescrizioni del Decreto sopra citato, la Società ritiene che non sussistano le condizioni di applicazione.

Inoltre, ai sensi dell'art. 6, commi 2-4, D.Lgs. n. 175/2016, la Società ha predisposto, come per l'anno precedente, la relazione sul monitoraggio, riportante indici la cui lettura unitaria fornisce l'eventuale presunzione di un indizio di crisi societaria.

Gli indici individuati e 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. Questo unico valore sopra la soglia di accettazione è minimo ed è dovuto alla riduzione dei ricavi causata dagli effetti sulla mobilità a seguito della pandemia da Covid 19.

Segnaliamo che alla data di redazione del presente documento la Società dispone di scorte di liquidità sufficienti a coprire i debiti finanziari a breve termine. In relazione ai debiti verso fornitori si evidenzia che alla data odierna questi rientrano temporalmente nei termini ordinari della gestione storica aziendale (60 giorni), mentre per i canoni relativi ai parcheggi Alberti e Stazione Fortezza Fiere, per i quali è stata contestata l'eccessiva onerosità, il pagamento è stato eseguito per il 33% del loro ammontare. Si precisa che è stata accantonata idonea riserva finanziaria a copertura dell'intera differenza non versata.

Si ritiene che gli equilibri di gestione della società siano tali da consentire di mantenere il pieno supporto da parte degli istituti di credito.

Al fine di poter valutare con la dovuta attenzione quanto sopra riportato, si riporta di seguito la tabella per la posizione finanziaria e gli indici di valutazione della continuità aziendale.

POSIZIONE FINANZIARIA NETTA	31.12.2021	31.12.2022
POSIZIONE FINANZIARIA CORRENTE NETTA	3.562.246	2.991.449
EPOSIZIONE FINANZIARIA NON CORRENTE	- 11.187.261	- 9.540.679
ESPOSIZIONE FINANZIARIA NETTA	- 7.625.015	- 6.549.230

		31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019
<b>Stato Patrimoniale</b>					
<b>Margini</b>	<b>Formula</b>				
Margine di tesoreria	$Li + Ld - Pb$	-147.449	-415.384	-234.209	-1.249.089
Margine di struttura	$N - F$	-4.944.000	-5.662.994	-6.875.073	-4.574.230
Margine di struttura secondario	$N + Pl - F$	565.871	759.769	951.370	450.804
Margine di disponibilità	$Ac - Pb$	1.855.007	1.582.834	1.743.261	712.765
Posizione finanziaria netta	$Li - Deb\ banche$	-1.372.527	-1.907.118	-3.347.589	-2.050.894
<b>Indici</b>					
Indice di liquidità	$(Li + Ld)/Pb$	97,49%	100,96%	104,88%	75,16%
Indice di disponibilità	$(Ld + Li + M) / pb$	131,54%	101,82%	105,51%	75,51%
Indice di copertura delle immobilizzazioni	$N/F$	87,22%	85,47%	83,31%	88,85%
Indipendenza finanziaria	$N/ totale\ passivo$	67,02%	64,58%	64,97%	71,22%
Leverage	$(Pl + Pb)/N$	33,73%	39,35%	39,73%	27,48%
<b>Conto Economico</b>					
<b>Margini</b>					
Margine Operativo Lordo (M.O.L. o E.B.I.T.D.A.)		2.041.144	1.715.640	-1.589.349	3.345.406
Risultato operativo (E.B.I.T.)		498.695	-716.063	-3.074.275	1.858.456
<b>Indici</b>					
Return on Equity (ROE)	$Utile\ netto/N$	1,24%	-2,97%	-9,08%	3,47%
Return on Investment (ROI)	$E.B.I.T./C.I.N.$	1,27%	-1,78%	-7,25%	4,46%
Return on sales (ROS)	$E.B.I.T./Ricavi\ ven$	3,71%	-6,52%	-41,85%	13,52%
<b>Altri indici e indicatori</b>					
Indice di rotazione del capitale (ROT)	$E.B.I.T./Tot\ Attivo$	0,99%	-1,39%	-5,82%	3,63%
Flusso di cassa della gestione caratteristica dopo delle variazioni del CCN	$E.B.I.T.D.A. + var\ CCN$	2.447.046	1.497.388	-1.453.778	
Rapporto tra PFN e EBITDA	$P.F.N./E.B.I.T.D.A.$	-67,24%	111%	-211%	61%
Rapporto tra PFN e NOPAT	$P.F.N./N.O.P.A.T.$	-279,34%	212,99%	110,29%	-153,55%
N.O.P.A.T.	$E.B.I.T. - imposte$	491.351	-895.392	-3.035.283	1.335.657
Rapporto D/E (Debt/Equity)	$(Pl + Pb)/N$	33,7%	39,4%	39,7%	27,5%
Rapporto oneri finanziari su MOL o E.B.I.T.D.A.	$Ot/M.O.L.$	4,2%	5,4%	-5,0%	2,1%
Scaduto nei confronti dei dipendenti, fornitori, erario ed enti previdenziali		ZERO	ZERO	ZERO	ZERO

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

Ai sensi e per gli effetti di quanto indicato all'art. 2428, comma 3, n. 6-bis), c.c., si attesta che la Società non ha intrapreso particolari politiche di gestione del rischio finanziario, in quanto lo stesso è ritenuto non rilevante nella propria possibile manifestazione, nel concreto, con riferimento alla realtà aziendale.

## Conclusioni

Signori Azionisti, alla luce delle considerazioni svolte nella presente Relazione e di quanto esposto nella Nota Integrativa, Vi invitiamo:

- ad approvare il Bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2022, unitamente alla Nota integrativa, sua parte integrante, ed alla presente Relazione sulla gestione che accompagna il Bilancio d'esercizio;
- a destinare il risultato dell'esercizio in conformità con la proposta formulata nella sopra ricordata Nota integrativa al Bilancio.