

FIRENZE PARCHEGGI SPA

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 Ordinario al 31/12/2024

Signori Azionisti,
nella nota integrativa Vi sono state fornite le notizie attinenti alla illustrazione del bilancio al 31/12/2024; nel presente documento, conformemente a quanto previsto dall'art. 2428 del codice civile, Vi forniamo le notizie attinenti la situazione della Vostra società e le informazioni sull'andamento della gestione. La presente relazione, redatta con valori espressi in unità di Euro, viene presentata a corredo del Bilancio d'esercizio al fine di fornire informazioni reddituali, patrimoniali, finanziarie e gestionali della società corredate, ove possibile, di elementi storici e valutazioni prospettiche.

Il bilancio dell'esercizio 2024 sottoposto alla Vostra approvazione chiude con un utile di Euro 3.066.741.

Gli ammortamenti ammontano ad Euro 1.177.397.

Si è pervenuti a tale risultato positivo dopo aver imputato al Conto Economico imposte per complessivi Euro 329.743,00, di cui Euro 175.768,00 per tributi correnti ed Euro 153.975,00= per imputazione fiscalità differita.

L'esercizio 2024 ha registrato un incremento nei ricavi caratteristici della Società, rispetto all'esercizio precedente, per Euro 699.409,00 (variazione pari a + 5% ca.).

La differenza fra Valore della produzione e Costi della produzione (A-B), conformemente al dettato civilistico, è positiva per Euro 2.246.384,00= (variazione pari a + 5,5% ca.).

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) abbiamo terminato l'installazione degli impianti di illuminazione a led nei tre parcheggi Alberti, Fortezza e Giannotti;
- c) sono proseguite le iniziative volte a conseguire convenzioni con enti, società e associazioni;
- d) sono stati mantenuti i sistemi integrati ISO 9001, ISO 14001, SA 8000 ed ISO 50001 in relazione alla gestione energetica;
- e) stiamo aggiornando il sistema di esazione dei parcheggi con nuove barriere, colonnini e casse; acquistato n. 3 server da adibire alla gestione da remoto di tutti i parcheggi; e sostituito i cavi di connessione con nuovi cavi adeguati. Questo importante investimento abbinato al sistema di lettura targhe, anch'esso recentemente innovato, ha consentito una migliore gestione del servizio di sosta sia per quanto attiene ai transiti che ai pagamenti, anche in funzione dei nuovi sempre più diffusi sistemi di pagamento alternativi al denaro contante. La Società ha completato l'operazione di aggiornamento dell'intero sistema con la sostituzione dei colonnini e barriere di ingresso/uscita in cinque parcheggi (Stazione Fortezza Fiera, Alberti, Pieraccini Meyer, Oltrarno/Calza, Porta al Prato), la sostituzione di tutte le casse automatiche powercash con nuove casse automatiche skiosk smart parking e skiosk lite, ad integrazione delle 14 casse automatiche skiosk lite già installate nel 2022. In conclusione, l'aggiornamento, con conseguente upgrade dell'attuale sistema di esazione, è necessario per garantire la corretta gestione degli impianti di esazione che oggi sono in grado di dialogare con la maggior parte dei sistemi legati all'universo del settore sosta. Inoltre, per proseguire nel nostro impegno finalizzato a ridurre l'impatto ambientale delle nostre attività e per la promozione di pratiche sostenibili, abbiamo intrapreso questa iniziativa anche per incentivare il nostro piano di sviluppo rivolto alla sostenibilità ambientale. Si fa presente che questa spesa gode del beneficio fiscale ivi previsto sotto la forma del credito d'imposta;
- f) è stato digitalizzato l'intero sistema interfonico dell'impianto di esazione e gli operatori della centrale possono ora dialogare con l'utenza in modalità più chiara;
- g) sono state sostituite tutte le antenne del sistema Telepass in tutti i parcheggi;
- h) sono stati fatti interventi strutturali in diversi parcheggi volti a migliorare gli accessi e le uscite veicolari;
- i) è stata ammodernata tutta l'infrastruttura di rete con nuovi switch Cisco;
- j) è stata svolta la *customer satisfaction* nel mese di marzo 2024 che ha riportato risultati lusinghieri;
- k) la Società ha erogato un contributo pari a Euro 11.348,00 pari agli incassi del giorno di Natale 2024, all'Associazione Toscana Bambini e Giovani con Diabete (ATBGD APS). L'associazione, fondata da genitori, supporta l'unità di diabetologia dell'Ospedale Meyer di Firenze e promuove attività di informazione sul diabete giovanile
- l) con la riunione n. 434 del 26 febbraio 2024, il Consiglio di Amministrazione ha preso atto delle dimissioni della Consigliera Dott.ssa Linda Stivala Presidente a seguito della cessione della totale partecipazione del socio Toscana Aeroporti S.p.A. Il Consiglio di Amministrazione ha deliberato all'unanimità di cooptare, in sua sostituzione, su indicazione da parte dei soci di categoria B, (ai sensi dell'art.17 punto 6 co b), il Consigliere Johann Breiteneder, Presidente di Best in Parking.
- m) abbiamo proseguito l'attività volta a produrre la Relazione di Sostenibilità annuale e nei prossimi mesi sarà presentata al soggetto certificatore
- n) la società sta seguendo a valutare opportunità sul mercato relative a nuove aree di sosta sia in superficie che in struttura;
- o) abbiamo avviato lo studio di fattibilità di un percorso in galleria commerciale della Stazione SMN dedicato agli ipovedenti.

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 14 parcheggi di struttura da un solo centro operativo collegando, tramite circa n. 712 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 e sulla APP di Firenze Parcheggi, disponibile gratuitamente, sulla quale è possibile in tempo reale verificare la disponibilità di sosta nei vari parcheggi, la loro ubicazione, nonché le relative tariffe.

Per quanto attiene ai parcheggi legati al Project Financing-Firenze Mobilità la Società in più occasioni ha denunciato a Firenze Mobilità S.p.A. la manifesta eccessiva onerosità dei canoni relativi ai parcheggi di Piazza Alberti e della Stazione-Fortezza Fiera; i due parcheggi, a distanza di circa diciotto anni dall'inizio della loro gestione, conseguono infatti, ancora, risultati fortemente negativi.

I risultati gestionali dei parcheggi del Project Financing sono stati, nel loro complesso in sostanziale pareggio, 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.

Ricordiamo che nell'anno 2017 il tasso di interesse del finanziamento concesso dal pool di banche a Firenze Mobilità S.p.A. è stato ridotto dal 6% al 4% fisso, su base annua. Il ristoro ai soci gestori è stato concesso sin dal 2017 e cesserà con il 2024; per effetto di tale riduzione, nell'esercizio 2024 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 87.965,00=;
- il parcheggio **Fortezza Fiera** (stalli a rotazione n. 509) ha registrato un risultato di gestione **negativo** pari ad Euro 284.415,00=;
- il parcheggio **Alberti** (stalli a rotazione n. 306) ha registrato un risultato di gestione **negativo** pari ad Euro 812.829,00=;
- il parcheggio **San Lorenzo** (stalli a rotazione n. 171) ha registrato un risultato di gestione **positivo** pari ad Euro 234.871,00=: 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 783.563,00=: si ricorda che si tratta di un parcheggio di superficie e quindi con lieve incidenza dei costi dovuti alla gestione della struttura, il risultato è anche la conseguenza dell'indennizzo per l'occupazione temporanea da parte di RFI;

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, nonostante la complicata viabilità per raggiungerlo che ha ridotto considerevolmente i transiti, continua ad essere remunerativo e registra un risultato di gestione **positivo** pari ad Euro 2.356.387,00=.
- 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 2024, ha registrato un risultato di gestione **positivo** pari ad Euro 1.389.747,00=.
- il parcheggio **Calza Oltrarno** (stalli a rotazione n. 148) ha mantenuto il risultato di gestione **positivo**, che risulta pari a Euro 484.183,00=.
- il parcheggio **Careggi** (stalli a rotazione n. 497) ha conseguito il risultato **positivo**, pari a Euro 138.366,00=.
- il parcheggio **Parterre** (stalli a rotazione n. 686) ha conseguito un risultato **positivo**, pari a Euro 506.288,00=, il parcheggio ha migliorato le performance a seguito dei lavori della tramvia che insistono in tutta l'area limitrofa.
- il parcheggio **Pieraccini** (stalli a rotazione n. 863) ha conseguito il risultato **positivo**, pari a Euro 22.757,00=.

- il parcheggio Porta **al Prato-Leopolda** (stalli a rotazione n. 345) registra un risultato di gestione **negativo** pari ad Euro 498.569,00=: tale parcheggio è condotto in locazione finanziaria ed i canoni di questa incidono fortemente sul risultato.
- 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 37.026,00=;
- il parcheggio **Palazzo di Giustizia** (stalli a rotazione n. 168), inaugurato nel mese di luglio 2012, porta un risultato **negativo** pari ad Euro 127.361,00=.

Il numero delle transazioni ha raggiunto nell'anno 2024 la cifra di n. 2.964.661 contro n. 2.909.475 dell'anno precedente; le transazioni gratuite eseguite dagli autoveicoli che trasportano disabili sono state rilevate in n.27.679, contro n. 25.701 nel 2023.

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

	Pieraccini	Stazione	Parterre	Calza
ricavi				
2023	566.562	3.835.303	1.299.155	740.977
2024	611.681	4.095.598	1.396.111	714.789
differenza	45.119	260.295	96.956	-26.188
personale				
2023	279.956	279.422	320.912	69.453
2024	285.518	284.931	327.397	70.841
differenza	5.562	5.509	6.485	1.388
ammortamenti/acc.to				
2023	42.040	257.058	169.034	35.563
2024	49.315	262.425	181.834	37.624
differenza	7.275	5.367	12.800	2.061
costi operativi				
2023	214.522	1.163.253	352.567	232.691
2024	254.091	1.191.855	380.592	122.141
differenza	39.569	28.602	28.025	-110.550
proventi e oneri finanziari				
2023				
2024				
differenza	0	0	0	0
marginale di contribuzione				
2023	30.044	2.135.570	456.642	403.270
2024	22.757	2.356.387	506.288	484.183
differenza	-7.287	220.817	49.646	80.913

	Sant'ambrogio	Beccaria	Fortezza	Alberti	Careggi
ricavi					
2023	2.032.116	909.663	968.716	298.176	777.425
2024	2.074.735	934.439	969.753	298.558	828.201
differenza	42.619	24.776	1.037	382	50.776
personale					
2023	117.556	64.344	165.971	99.760	157.807
2024	119.765	65.558	169.275	101.761	166.927
differenza	2.209	1.214	3.304	2.001	9.120
ammortamenti/acc.to					
2023	224.143	39.160	8.722	6.425	43.976
2024	242.857	52.864	19.009	22.370	47.926
differenza	18.714	13.704	10.287	15.945	3.950
costi operativi					
2023	321.169	688.474	1.054.725	876.069	470.217
2024	322.366	728.052	1.065.884	987.256	438.014
differenza	1.197	39.578	11.159	111.187	-32.203
proventi e oneri finanziari					
2023					37.222
2024					36.968
differenza	0	0	0	0	-254
marginale di contribuzione					
2023	1.369.248	117.685	-260.702	-684.078	68.203
2024	1.389.747	87.965	-284.415	-812.829	138.366
differenza	20.499	-29.720	-23.713	-128.751	70.163

	Giannotti	Stazi. bin.16	Porta al prato	San Lorenzo	Palazzo di G.
ricavi					
2023	103.620	1.082.943	545.055	1.040.256	55.221
2024	107.193	1.098.939	579.377	985.721	68.860
differenza	3.573	15.996	34.322	-54.535	13.639
personale					
2023	61.200	47.477	118.193	55.879	76.450
2024	62.426	47.358	120.548	56.751	77.886
differenza	1.226	-119	2.355	872	1.436
ammortamenti/acc.to					
2023	4.709	30.667	32.953	108.331	16.747
2024	2.342	30.787	36.699	109.240	16.838
differenza	-2.367	120	3.746	909	91
costi operativi					
2023	62.665	244.053	921.974	553.443	133.614
2024	79.451	237.231	920.699	534.283	101.497
differenza	16.786	-6.822	-1.275	-19.160	-32.117
proventi e oneri finanziari					
2023				51.275	
2024				50.576	
differenza	0	0	0	-699	0
marginale di contribuzione					
2023	-24.954	760.746	-528.065	271.328	-171.590
2024	-37.026	783.563	-498.569	234.871	-127.361
differenza	-12.072	22.817	29.496	-36.457	44.229

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:

PARCHEGGIO	CANONE	RICAVI	DIFFERENZA
Beccaria	597.314	934.439	337.125
Fortezza	862.838	969.753	106.915
Alberti	748.214	298.558	-449.656
Stazione binario 16	200.805	1.098.939	898.134
San Lorenzo	340.169	985.721	645.552
Totale	2.749.340	4.287.410	1.538.070

Sottraendo da tale importo tutti gli altri costi diretti imputabili alle medesime strutture pari a Euro 1.528.915,00=, si perviene ad un risultato di sostanziale pareggio quantificato in **Euro 9.155,00=**.

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 2024:

	2023	2024	Differenza
Margine da gestioni di strutture aggregate	3.912.615	4.243.378	330.763
Altri ricavi da attività minori	1256.812	1.361.951	105.139
Altri costi del personale	1.097.999	1.147.177	49.178
Altri ammortamenti/accantonamenti	228.237	387.977	159.740
Altri costi generali	1.772.954	1.869.785	96.831
Risultato finale (prima delle imposte/oneri-prov straordinari)	2.070.234	2.200.390	130.156

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

Dettaglio accantonamenti, svalutazioni e sopravvenienze	2023	2024	Differenza
Margine parcheggi di struttura	3.912.615	4.243.378	330.763
Costi indiretti	-2.219.150	-1.587.253	631.897
Margine park struttura al netto di costi indiretti	1.693.465	2.656.125	962.660
A dedurre:			
Acc/to svalutazione crediti	0	0	0
Acc/to rischi e liti	0	-196.257	-196.257
sopravv.passive	-55.365	-19.284	36.081
a sommare:			
Contributo in conto esercizio	-103.644	-103.786	-142
Sopravvenienze attive	-264.309	351.056	615.365
Rivalutazione Firenze mobilita'	0	-1.203.170	-1.203.170
dedotte:			
imposte	-214.216	-329.743	-115.527
Risultato d'esercizio	1.791.834	3.066.740	1.274.906

Fatti di particolare rilievo

L'unico particolare di rilievo registrato nell'anno 2024 è quello relativo al fatto che in data 15 febbraio 2024 il socio Toscana Aeroporti S.p.A. ha venduto a Parcheggi Italia S.p.A. n. 40.446 azioni, pertanto il capitale sociale della società risulta ripartito secondo il seguente prospetto riepilogativo:

Numero di iscrizione al libro soci	Nome del Socio	Categoria Azioni (art. 5 statuto)	Numero identificativo certificati azionari	Numero azioni	Valore nominale complessivo espresso in Euro	Rapporto % per socio	Rapporto % per categoria azioni
1	Comune di Firenze	A	1-12-16-25-49-51	250.290	12.927.478,50	50,51%	A
16	A.T.A.F. S.p.A.	A	40-53	26.245	1.355.554,25	5,29%	
25	Parceggi italia S.p.A.	B	68	219.015	11.312.124,75	44,20%	B
				495.550	25.595.157,50	100,00%	100,00 %

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
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 2024	%	Esercizio 2023	%	Variaz. assoluta	Variaz. %
CAPITALE CIRCOLANTE	10.161.959	20,08 %	12.029.996	23,87 %	(1.868.037)	(15,53) %
Liquidità immediate	3.290.973	6,50 %	3.966.040	7,87 %	(675.067)	(17,02) %
Disponibilità liquide	3.290.973	6,50 %	3.966.040	7,87 %	(675.067)	(17,02) %
Liquidità differite	4.895.979	9,67 %	6.119.849	12,14 %	(1.223.870)	(20,00) %
Crediti verso soci						
Crediti dell'Attivo Circolante a breve termine	1.336.612	2,64 %	2.598.721	5,16 %	(1.262.109)	(48,57) %
Crediti immobilizzati a breve termine	156.184	0,31 %	156.184	0,31 %		
Immobilizzazioni materiali destinate alla vendita						
Attività finanziarie						
Ratei e risconti attivi	3.403.183	6,72 %	3.364.944	6,68 %	38.239	1,14 %
Rimanenze	1.975.007	3,90 %	1.944.107	3,86 %	30.900	1,59 %
IMMOBILIZZAZIONI	40.444.507	79,92 %	38.373.802	76,13 %	2.070.705	5,40 %
Immobilizzazioni immateriali	1.075.204	2,12 %	1.198.460	2,38 %	(123.256)	(10,28) %
Immobilizzazioni materiali	37.964.098	75,02 %	36.819.333	73,05 %	1.144.765	3,11 %
Immobilizzazioni finanziarie	1.304.350	2,58 %	101.180	0,20 %	1.203.170	1.189,14 %
Crediti dell'Attivo Circolante a m/l termine	100.855	0,20 %	254.829	0,51 %	(153.974)	(60,42) %
TOTALE IMPIEGHI	50.606.466	100,00 %	50.403.798	100,00 %	202.668	0,40 %

Stato Patrimoniale Passivo

Voce	Esercizio 2024	%	Esercizio 2023	%	Variaz. assolute	Variaz. %
CAPITALE DI TERZI	12.008.737	23,73 %	14.872.810	29,51 %	(2.864.073)	(19,26) %
Passività correnti	5.366.010	10,60 %	6.378.301	12,65 %	(1.012.291)	(15,87) %
Debiti a breve termine	4.710.169	9,31 %	5.610.982	11,13 %	(900.813)	(16,05) %
Ratei e risconti passivi	655.841	1,30 %	767.319	1,52 %	(111.478)	(14,53) %
Passività consolidate	6.642.727	13,13 %	8.494.509	16,85 %	(1.851.782)	(21,80) %
Debiti a m/l termine	2.306.979	4,56 %	3.475.038	6,89 %	(1.168.059)	(33,61) %
Fondi per rischi e oneri	3.973.060	7,85 %	4.614.651	9,16 %	(641.591)	(13,90) %
TFR	362.688	0,72 %	404.820	0,80 %	(42.132)	(10,41) %
CAPITALE PROPRIO	38.597.729	76,27 %	35.530.988	70,49 %	3.066.741	8,63 %
Capitale sociale	25.595.158	50,58 %	25.595.158	50,78 %		
Riserve	11.828.718	23,37 %	11.828.718	23,47 %		
Utili (perdite) portati a nuovo	(1.892.888)	(3,74) %	(3.684.722)	(7,31) %	1.791.834	48,63 %
Utile (perdita) dell'esercizio	3.066.741	6,06 %	1.791.834	3,55 %	1.274.907	71,15 %
Perdita ripianata dell'esercizio						
TOTALE FONTI	50.606.466	100,00 %	50.403.798	100,00 %	202.668	0,40 %

Principali indicatori della situazione patrimoniale e finanziaria

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

INDICE	Esercizio 2024	Esercizio 2023	Variazioni %
Copertura delle immobilizzazioni			
= A) Patrimonio netto / B) Immobilizzazioni	95,30 %	92,83 %	2,66 %
L'indice viene utilizzato per valutare l'equilibrio fra capitale proprio e investimenti fissi dell'impresa			
Banche su circolante			
= D.4) Debiti verso banche / C) Attivo circolante	48,38 %	49,78 %	(2,81) %
L'indice misura il grado di copertura del capitale circolante attraverso l'utilizzo di fonti di finanziamento bancario			
Indice di indebitamento			

INDICE	Esercizio 2024	Esercizio 2023	Variazioni %
= [TOT.PASSIVO - A) Patrimonio netto] / A) Patrimonio netto	0,31	0,42	(26,19) %
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	0,08	0,12	(33,33) %
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	76,27 %	70,49 %	8,20 %
L'indice misura il grado di patrimonializzazione dell'impresa e conseguentemente la sua indipendenza finanziaria da finanziamenti di terzi			
Oneri finanziari su fatturato			
= C.17) Interessi e altri oneri finanziari (quota ordinaria) / A.1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni (quota ordinaria)	0,80 %	0,92 %	(13,04) %
L'indice esprime il rapporto tra gli oneri finanziari ed il fatturato dell'azienda			
Indice di disponibilità			
= [A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti + B.III.2) Crediti (entro l'esercizio successivo) + C.I) Rimanenze + 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]	189,38 %	188,61 %	0,41 %
L'indice misura la capacità dell'azienda di far fronte ai debiti correnti con i crediti correnti			

INDICE	Esercizio 2024	Esercizio 2023	Variazioni %
intesi in senso lato (inclusendo quindi il magazzino)			
Margine di struttura primario			
= [A) Patrimonio Netto - (B) Immobilizzazioni - B.III.2) Crediti (entro l'esercizio successivo) + C.II Crediti (oltre l'esercizio successivo)]	(1.745.923,00)	(2.587.985,00)	32,54 %
E' costituito dalla differenza tra il Capitale Netto e le Immobilizzazioni nette. Esprime, in valore assoluto, la capacità dell'impresa di coprire con mezzi propri gli investimenti in immobilizzazioni.			
Indice di copertura primario			
= [A) Patrimonio Netto] / [B) Immobilizzazioni - B.III.2) Crediti (entro l'esercizio successivo) + C.II Crediti (oltre l'esercizio successivo)]	0,96	0,93	3,23 %
E' costituito dal rapporto fra il Capitale Netto e le immobilizzazioni nette. Esprime, in valore relativo, la quota di immobilizzazioni coperta con mezzi propri.			
Margine di struttura secondario			
= [A) Patrimonio Netto + B) Fondi per rischi e oneri + C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato + D) Debiti (oltre l'esercizio successivo)] - [B) Immobilizzazioni - B.III.2) Crediti (entro l'esercizio successivo) + C.II Crediti (oltre l'esercizio successivo)]	4.896.804,00	5.906.524,00	(17,09) %
E' costituito dalla differenza fra il Capitale Consolidato (Capitale Netto più Debiti a lungo termine) e le immobilizzazioni. Esprime, in valore assoluto, la capacità dell'impresa di coprire con fonti consolidate gli investimenti in immobilizzazioni.			
Indice di copertura secondario			
= [A) Patrimonio Netto + B) Fondi per rischi e oneri + C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato + D) Debiti (oltre l'esercizio successivo)] / [B) Immobilizzazioni - B.III.2) Crediti (entro l'esercizio successivo) + C.II Crediti (oltre l'esercizio successivo)]	1,12	1,15	(2,61) %
E' costituito dal rapporto fra il Capitale Consolidato e le immobilizzazioni nette. Esprime, in valore relativo, la quota di			

INDICE	Esercizio 2024	Esercizio 2023	Variazioni %
immobilizzazioni coperta con fonti consolidate.			
Capitale circolante netto			
= [A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti + B.III.2) Crediti (entro l'esercizio successivo) + C.I) Rimanenze + 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]	4.795.949,00	5.651.695,00	(15,14) %
E' costituito dalla differenza fra il Capitale circolante lordo e le passività correnti. Esprime in valore assoluto la capacità dell'impresa di fronteggiare gli impegni a breve con le disponibilità esistenti			
Margine di tesoreria primario			
= [A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti + B.III.2) Crediti (entro l'esercizio successivo) + 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]	2.820.942,00	3.707.588,00	(23,91) %
E' costituito dalla differenza in valore assoluto fra liquidità immediate e differite e le passività correnti. Esprime la capacità dell'impresa di far fronte agli impegni correnti con le proprie liquidità			
Indice di tesoreria primario			
= [A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti + 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]	152,57 %	158,13 %	(3,52) %
L'indice misura la capacità dell'azienda di far fronte ai debiti correnti con le liquidità rappresentate da risorse monetarie liquide o da crediti a breve termine			

Situazione economica

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

Conto Economico

Voce	Esercizio 2024	%	Esercizio 2023	%	Variaz. assolute	Variaz. %
VALORE DELLA PRODUZIONE	16.477.077	100,00 %	15.780.795	100,00 %	696.282	4,41 %
- Consumi di materie prime	108.854	0,66 %	38.887	0,25 %	69.967	179,92 %
- Spese generali	8.848.905	53,70 %	8.540.192	54,12 %	308.713	3,61 %
VALORE AGGIUNTO	7.519.318	45,64 %	7.201.716	45,64 %	317.602	4,41 %
- Altri ricavi	1.694.029	10,28 %	1.697.156	10,75 %	(3.127)	(0,18) %
- Costo del personale	2.896.128	17,58 %	2.831.905	17,95 %	64.223	2,27 %
- Accantonamenti	323.257	1,96 %	105.000	0,67 %	218.257	207,86 %
MARGINE OPERATIVO LORDO	2.605.904	15,82 %	2.567.655	16,27 %	38.249	1,49 %
- Ammortamenti e svalutazioni	1.177.397	7,15 %	1.144.847	7,25 %	32.550	2,84 %
RISULTATO OPERATIVO CARATTERISTICO (Margine Operativo Netto)	1.428.507	8,67 %	1.422.808	9,02 %	5.699	0,40 %
+ Altri ricavi	1.694.029	10,28 %	1.697.156	10,75 %	(3.127)	(0,18) %
- Oneri diversi di gestione	876.152	5,32 %	995.286	6,31 %	(119.134)	(11,97) %
REDDITO ANTE GESTIONE FINANZIARIA	2.246.384	13,63 %	2.124.678	13,46 %	121.706	5,73 %
+ Proventi finanziari	65.143	0,40 %	11.421	0,07 %	53.722	470,38 %
+ Utili e perdite su cambi						
RISULTATO OPERATIVO (Margine Corrente ante oneri finanziari)	2.311.527	14,03 %	2.136.099	13,54 %	175.428	8,21 %
+ Oneri finanziari	(118.213)	(0,72) %	(130.082)	(0,82) %	11.869	9,12 %
REDDITO ANTE RETTIFICHE DI ATTIVITA' E PASSIVITA' FINANZIARIE	2.193.314	13,31 %	2.006.017	12,71 %	187.297	9,34 %
+ Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie	1.203.170	7,30 %			1.203.170	
+ Quota ex area straordinaria						
REDDITO ANTE IMPOSTE	3.396.484	20,61 %	2.006.017	12,71 %	1.390.467	69,31 %
- Imposte sul reddito dell'esercizio	329.743	2,00 %	214.183	1,36 %	115.560	53,95 %
REDDITO NETTO	3.066.741	18,61 %	1.791.834	11,35 %	1.274.907	71,15 %

Principali indicatori della situazione economica

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

INDICE	Esercizio 2024	Esercizio 2023	Variazioni %
R.O.E.			
= 21) Utile (perdita) dell'esercizio / A) Patrimonio netto	7,95 %	5,04 %	57,74 %
L'indice misura la redditività del capitale proprio investito nell'impresa			
R.O.I.			
= [[A) Valore della produzione (quota ordinaria) - A.5) Altri ricavi e proventi (quota ordinaria)] - [B) Costi della produzione (quota ordinaria) - B.14) Oneri diversi di gestione (quota ordinaria) - B.10) Ammortamenti e svalutazioni (quota ordinaria)] - [B.10) Ammortamenti e svalutazioni (quota ordinaria)]] / TOT. ATTIVO	2,82 %	2,82 %	
L'indice misura la redditività e l'efficienza del capitale investito rispetto all'operatività aziendale caratteristica			
R.O.S.			
= [A) Valore della produzione (quota ordinaria) - B) Costi della produzione (quota ordinaria)] / A.1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni (quota ordinaria)	15,20 %	15,09 %	0,73 %
L'indice misura la capacità reddituale dell'impresa di generare profitti dalle vendite ovvero il reddito operativo realizzato per ogni unità di ricavo			
R.O.A.			
= [A) Valore della produzione (quota ordinaria) - B) Costi della produzione (quota ordinaria)] / TOT. ATTIVO	4,44 %	4,22 %	5,21 %
L'indice misura la redditività del capitale investito con riferimento al risultato ante gestione finanziaria			
E.B.I.T. NORMALIZZATO			
= [A) Valore della produzione (quota ordinaria) - B) Costi della produzione (quota ordinaria) + C.15) Proventi da partecipazioni	3.514.697,00	2.136.099,00	64,54 %

INDICE	Esercizio 2024	Esercizio 2023	Variazioni %
(quota ordinaria) + C.16) Altri proventi finanziari (quota ordinaria) + C.17-bis) Utili e perdite su cambi (quota ordinaria) + D) Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie (quota ordinaria)]			
E' il margine reddituale che misura il risultato d'esercizio senza tener conto delle componenti straordinarie e degli oneri finanziari. Include il risultato dell'area accessoria e dell'area finanziaria, al netto degli oneri finanziari.			
E.B.I.T. INTEGRALE			
= [A) Valore della produzione - B) Costi della produzione + C.15) Proventi da partecipazioni + C.16) Altri proventi finanziari + C.17-bis) Utili e perdite su cambi + D) Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie	3.514.697,00	2.136.099,00	64,54 %
E' il margine reddituale che misura il risultato d'esercizio tenendo conto del risultato dell'area accessoria, dell'area finanziaria (con esclusione degli oneri finanziari) e dell'area straordinaria.			

Informazioni ex art 2428 C.C.

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

Principali rischi e incertezze a cui è esposta la società

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 2428, comma 1 del codice civile si fornisce, di seguito, una descrizione dei principali rischi e incertezze a cui la società è esposta.

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, appare evidente che, proseguendo con 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) il risultato negativo conseguito dai parcheggi Alberti e Stazione Fortezza Fiera affidati da Firenze Mobilità S.p.A., pari a euro 1.097.244, dovuto esclusivamente all'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 dell'art. 2428, comma 2 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

Gli obiettivi e le politiche in materia ambientale, comprese le misure adottate e i miglioramenti apportati all'attività di impresa che hanno avuto maggior impatto sull'ambiente, possono essere di seguito riassunti.

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 \di controllo, di interventi tecnici e di comunicazione con l'utenza.

Il punto di customer care e di assistenza ai clienti istituito nel 2014 ha svolto la propria attività con continuità e risultati positivi.

Anche nel 2024 la società ha proseguito investendo nella formazione del personale che ha visto lo stesso impegnato per complessive n.1.271 ore

Informativa sulla sostenibilità

La Società, ancorché non tenuta alla redazione del Report di sostenibilità previsto dalla direttiva 2013/34/UE, volontariamente ha iniziato nell'anno 2022 il percorso che le ha consentito di presentare il primo Report per l'anno 2022, il documento è stato redatto in forma semplificata così come previsto per le PMI.

La rendicontazione di sostenibilità si basa sulle 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.

Informazioni sulla gestione del personale

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

Attività di ricerca e sviluppo

Ai sensi e per gli effetti di quanto riportato dall'art. 2428, comma 3, punto 1 del codice civile, si attesta che nel corso dell'esercizio non sono state svolte attività di ricerca e sviluppo.

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

Per quanto riguarda il disposto di cui all'art. 2428, comma 3, punto 2 del codice civile si sottolinea che la società non detiene alcun tipo di rapporto di cui alla presente fattispecie.

Azioni proprie

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

Azioni/quote della società controllante

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

Uso di strumenti finanziari rilevanti per la valutazione della situazione patrimoniale e finanziaria e del risultato d'esercizio

Ai sensi e per gli effetti di quanto indicato dall'art. 2428, comma 3, punto 6-bis del codice civile, si attesta che la società non ha intrapreso particolari politiche di gestione del rischio finanziario, in quanto ritenuto non rilevante nella sua manifestazione in riferimento alla nostra realtà aziendale.

Evoluzione prevedibile della gestione

Ai sensi e per gli effetti di quanto indicato dall'art. 2428, comma 3, punto 6 del codice civile, si osserva che il budget 2025 prevede un utile di Euro 842.000,00=.

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. Questo anche in funzione del fatto che dall'anno 2025 la Società non potrà godere del ristoro a seguito della riduzione del tasso di interesse sulle operazioni finanziarie a lungo termine gravanti su Firenze Mobilità S.p.A.

Nel contempo, Firenze Parcheggio 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 di potenziali acquirenti dei residui posti auto di proprietà ubicati in Firenze nel parcheggio sotterraneo di Porta al Prato, si ricorda che il leasing immobiliare relativo al parcheggio Leopolda cesserà nell'anno 2026;

- 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.

Organizzazione del governo societario

Con riferimento alle prescrizioni ex art. 6, D.Lgs. n. 175/2016 ha costantemente provveduto a:

- 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, oltreché 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, alla quale si rinvia, fornisce l'eventuale presunzione di un indizio di crisi societaria.

Sotto tale profilo, si rileva che i molteplici indici individuati ed analizzati dal 2021 al 2024, riportano valori al di sotto della soglia di allerta individuata dalle disposizioni di legge summenzionate.

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). 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 netta.

POSIZIONE FINANZIARIA NETTA	31.12.2023	31.12.2024
POSIZIONE FINANZIARIA CORRENTE NETTA	2.846.602	2.153.596
EPOSIZIONE FINANZIARIA NON CORRENTE	- 7.539.476	- 5.335.362
ESPOSIZIONE FINANZIARIA NETTA	- 4.692.874	- 3.181.767

Conclusioni

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

- ad approvare il Bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2024 unitamente alla nota integrativa ed alla presente Relazione che lo accompagnano;
- a destinare il risultato d'esercizio in conformità con la proposta formulata nella nota integrativa.

Firenze, 25/03/2025