

711 - BILANCIO ORDINARIO D'ESERCIZIO

Data chiusura esercizio 31/12/2017

FIRENZE PARCHEGGI S.P.A.

DATI ANAGRAFICI

Indirizzo Sede legale: FIRENZE FI VIA G. LA PIRA 21

Numero REA: FI - 405501

Codice fiscale: 03980970481

Forma giuridica: SOCIETA' PER AZIONI

Indice

Capitolo 1 - BILANCIO PDF OTTENUTO IN AUTOMATICO DA XBRL	2
Capitolo 2 - VERBALE ASSEMBLEA ORDINARIA	46
Capitolo 3 - RELAZIONE GESTIONE	57
Capitolo 4 - RELAZIONE SINDACI	70
Capitolo 5 - ALTRO DOCUMENTO (BILANCIO XBRL)	75
Capitolo 6 - DICHIARAZIONE	120

FIRENZE PARCHEGGI S.P.A.

Bilancio di esercizio al 31-12-2017

Dati anagrafici	
Sede in	VIA GIORGIO LA PIRA, 21 FIRENZE FI
Codice Fiscale	03980970481
Numero Rea	FI 405501
P.I.	03980970481
Capitale Sociale Euro	25595157.5 i.v.
Forma giuridica	SOCIETA' PER AZIONI
Settore di attività prevalente (ATECO)	522150
Società in liquidazione	no
Società con socio unico	no
Società sottoposta ad altrui attività di direzione e coordinamento	no
Appartenenza a un gruppo	no

Stato patrimoniale

	31-12-2017	31-12-2016
Stato patrimoniale		
Attivo		
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali		
3) diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	57.009	22.137
5) avviamento	1.057.726	1.126.279
7) altre	98.308	168.837
Totale immobilizzazioni immateriali	1.213.043	1.317.253
II - Immobilizzazioni materiali		
1) terreni e fabbricati	35.743.435	36.240.602
2) impianti e macchinario	2.148.507	1.797.115
4) altri beni	13.539	14.709
5) immobilizzazioni in corso e acconti	1.193.019	1.711.468
Totale immobilizzazioni materiali	39.098.500	39.763.894
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	281.132	-
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	312.369
Totale crediti verso altri	281.132	312.369
Totale crediti	281.132	312.369
Totale immobilizzazioni finanziarie	382.828	414.065
Totale immobilizzazioni (B)	40.694.371	41.495.212
C) Attivo circolante		
I - Rimanenze		
4) prodotti finiti e merci	1.961.776	1.969.373
Totale rimanenze	1.961.776	1.969.373
II - Crediti		
1) verso clienti		
esigibili entro l'esercizio successivo	291.789	731.193
Totale crediti verso clienti	291.789	731.193
5-bis) crediti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	212.745	84.445
Totale crediti tributari	212.745	84.445
5-ter) imposte anticipate	537.343	440.278
5-quater) verso altri		
esigibili entro l'esercizio successivo	15.475	33.735
Totale crediti verso altri	15.475	33.735
Totale crediti	1.057.352	1.289.651
IV - Disponibilità liquide		
1) depositi bancari e postali	2.431.075	2.011.145
3) danaro e valori in cassa	235.705	311.746
Totale disponibilità liquide	2.666.780	2.322.891
Totale attivo circolante (C)	5.685.908	5.581.915

v.2.6.3

FIRENZE PARCHEGGI S.P.A.

D) Ratei e risconti	4.141.618	4.278.035
Totale attivo	50.521.897	51.355.162
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	25.595.158	25.595.158
II - Riserva da soprapprezzo delle azioni	7.604.476	7.604.476
IV - Riserva legale	365.941	354.129
VI - Altre riserve, distintamente indicate		
Riserva straordinaria	573.031	348.609
Varie altre riserve	-	2
Totale altre riserve	573.031	348.611
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	447.186	236.234
Totale patrimonio netto	34.585.792	34.138.608
B) Fondi per rischi e oneri		
4) altri	4.522.768	4.126.161
Totale fondi per rischi ed oneri	4.522.768	4.126.161
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	644.027	754.359
D) Debiti		
4) debiti verso banche		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.027.009	1.001.879
esigibili oltre l'esercizio successivo	4.930.636	5.957.644
Totale debiti verso banche	5.957.645	6.959.523
7) debiti verso fornitori		
esigibili entro l'esercizio successivo	3.045.383	2.613.538
esigibili oltre l'esercizio successivo	1.213.827	2.122.017
Totale debiti verso fornitori	4.259.210	4.735.555
12) debiti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	129.729	243.956
Totale debiti tributari	129.729	243.956
13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale		
esigibili entro l'esercizio successivo	123.404	94.175
Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	123.404	94.175
14) altri debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	249.647	234.372
Totale altri debiti	249.647	234.372
Totale debiti	10.719.635	12.267.581
E) Ratei e risconti	49.675	68.453
Totale passivo	50.521.897	51.355.162

v.2.6.3

FIRENZE PARCHEGGI S.P.A.

Conto economico

	31-12-2017	31-12-2016
Conto economico		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	13.428.947	13.769.050
5) altri ricavi e proventi		
altri	325.453	492.621
Totale altri ricavi e proventi	325.453	492.621
Totale valore della produzione	13.754.400	14.261.671
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	45.286	46.102
7) per servizi	3.381.092	3.341.636
8) per godimento di beni di terzi	3.878.390	4.213.840
9) per il personale		
a) salari e stipendi	2.088.647	1.978.698
b) oneri sociali	638.054	624.382
c) trattamento di fine rapporto	149.178	145.288
e) altri costi	22.290	46.072
Totale costi per il personale	2.898.169	2.794.440
10) ammortamenti e svalutazioni		
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	204.360	218.787
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	1.089.094	1.095.630
c) altre svalutazioni delle immobilizzazioni	41.943	-
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	115.126	262.032
Totale ammortamenti e svalutazioni	1.450.523	1.576.449
11) variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	7.596	(10.538)
12) accantonamenti per rischi	2.137	108.931
13) altri accantonamenti	343.000	324.000
14) oneri diversi di gestione	866.074	1.040.017
Totale costi della produzione	12.872.267	13.434.877
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	882.133	826.794
C) Proventi e oneri finanziari		
16) altri proventi finanziari		
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	13.347	11.583
Totale proventi diversi dai precedenti	13.347	11.583
Totale altri proventi finanziari	13.347	11.583
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	92.959	115.533
Totale interessi e altri oneri finanziari	92.959	115.533
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	(79.612)	(103.950)
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	802.521	722.844
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	452.400	570.674
imposte differite e anticipate	(97.065)	(84.064)
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	355.335	486.610
21) Utile (perdita) dell'esercizio	447.186	236.234

Rendiconto finanziario, metodo indiretto

	31-12-2017	31-12-2016
Rendiconto finanziario, metodo indiretto		
A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)		
Utile (perdita) dell'esercizio	447.186	236.234
Imposte sul reddito	355.335	486.610
Interessi passivi/(attivi)	79.612	103.950
1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione	882.133	826.794
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Accantonamenti ai fondi	396.607	432.931
Ammortamenti delle immobilizzazioni	1.293.454	1.314.417
Altre rettifiche in aumento/(in diminuzione) per elementi non monetari	41.624	145.288
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	1.731.685	1.892.636
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	2.613.818	2.719.430
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(Incremento) delle rimanenze	7.597	(10.539)
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	439.404	(32.984)
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	(476.345)	(507.248)
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	136.417	216.694
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	(18.778)	16.471
Altri decrementi/(Altri Incrementi) del capitale circolante netto	(276.830)	838.844
Totale variazioni del capitale circolante netto	(188.535)	521.238
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	2.425.283	3.240.668
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	(79.612)	(103.950)
(Imposte sul reddito pagate)	(355.335)	(486.610)
Altri incassi/(pagamenti)	(151.956)	(185.429)
Totale altre rettifiche	(586.903)	(775.989)
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	1.838.380	2.464.679
B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
Immobilizzazioni materiali		
(Investimenti)	(942.149)	(717.509)
Disinvestimenti	518.449	-
Immobilizzazioni immateriali		
(Investimenti)	(100.150)	(29.802)
Immobilizzazioni finanziarie		
Disinvestimenti	31.237	31.237
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	(492.613)	(716.074)
C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
Mezzi di terzi		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	25.130	27.347
(Rimborso finanziamenti)	(1.027.008)	(1.001.879)
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	(1.001.878)	(974.532)
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	343.889	774.073
Disponibilità liquide a inizio esercizio		
Depositi bancari e postali	2.011.145	1.201.647
Danaro e valori in cassa	311.746	347.171

v.2.6.3

FIRENZE PARCHEGGI S.P.A.

Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	2.322.891	1.548.818
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	2.431.075	2.011.145
Danaro e valori in cassa	235.705	311.746
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	2.666.780	2.322.891

Informazioni in calce al rendiconto finanziario

Il Rendiconto finanziario è stato redatto in ottemperanza alle disposizioni dei nuovi OIC.

Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31-12-2017

Nota integrativa, parte iniziale

Signori Soci, la presente nota integrativa costituisce parte integrante del bilancio al 31/12/2017.

Il bilancio risulta conforme a quanto previsto dagli articoli 2423 e seguenti del codice civile ed ai principi contabili nazionali così 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.

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

Criteri di formazione

Redazione del bilancio

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

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

Non si sono verificati casi eccezionali che abbiano reso necessario il ricorso a deroghe di cui all'art. 2423, commi 4 e 5 e all'art. 2423-bis comma 2 codice civile.

Il bilancio d'esercizio, così come la presente nota integrativa, sono stati redatti in unità di euro.

Principi di redazione del bilancio

La valutazione delle voci di bilancio è avvenuta nel rispetto del principio della prudenza e nella prospettiva di continuazione dell'attività. Ai sensi dell'art. 2423-bis c.1 punto 1-bis c.c., la rilevazione e la presentazione delle voci è effettuata tenendo conto della sostanza dell'operazione o del contratto.

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 questo.

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 c.c.

Ai sensi dell'art. 2423 ter del codice civile, si precisa che tutte le voci di bilancio sono risultate comparabili con l'esercizio precedente; non vi è stata pertanto necessità di adattare alcuna voce dell'esercizio precedente.

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

Criteri di valutazione

I criteri applicati nella valutazione delle voci di bilancio e nelle rettifiche di valore sono conformi alle disposizioni del codice civile e alle indicazioni contenute nei principi contabili emanati dall'Organismo Italiano di Contabilità. Gli stessi inoltre non sono variati rispetto all'esercizio precedente.

Ai sensi dell'articolo 2427 c. 1 n. 1 del c.c. si illustrano i più significativi criteri di valutazione adottati nel rispetto delle disposizioni contenute all'art.2426 del codice civile, con particolare riferimento a quelle voci di bilancio per le quali il legislatore ammette diversi criteri di valutazione e di rettifica o per le quali non sono previsti specifici criteri.

Altre informazioni**Valutazione poste in valuta**

La società, alla data di chiusura dell'esercizio, non detiene crediti o debiti in valuta estera.

Operazioni con obbligo di retrocessione a termine

La società, ai sensi dell'art.2427 n. 6-ter, 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, legge 124/2017

In relazione al disposto di cui all'art. 1, comma 125, della legge 124/2017, 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.

Nota integrativa, attivo

I valori iscritti nell'attivo dello stato patrimoniale sono stati valutati secondo quanto previsto dall'articolo 2426 del codice civile e in conformità ai principi contabili nazionali. Nelle sezioni relative alle singole poste sono indicati i criteri applicati nello specifico.

Immobilizzazioni

Immobilizzazioni immateriali

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

Il valore delle immobilizzazioni è esposto al netto dei fondi di ammortamento e delle 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 così come anche richiamato dalle successive leggi di rivalutazione monetaria, si precisa che per i beni immateriali tuttora esistenti in patrimonio non è stata mai eseguita alcuna rivalutazione monetaria.

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

Software capitalizzato

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

Avviamento

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

Per l'avviamento, all'atto dell'acquisizione delle rispettive strutture, è stato stanziato un piano di ammortamento di ventuno anni per il Parcheggio di San Lorenzo e di sessantadue anni per il Parcheggio Careggi, in perfetta correlazione con la durata delle rispettive concessioni rilasciate dal Comune di Firenze, e pertanto è stato possibile stimarne attendibilmente la vita utile in ossequio a quanto prescritto dall'art. 2426, comma 1, n. 6 del Codice civile. Quale ulteriore precisazione, si dà atto che la rilevazione di tale posta contabile è avvenuta anteriormente al 2016, anno di entrata in vigore delle nuove disposizioni in materia di determinazione della durata massima dell'ammortamento dell'avviamento e pertanto, conoscendo l'esatta vita utile degli 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:

- Parcheggio denominato "San Lorenzo" (avviamento pagato per Euro 1.382.778,00=, valore residuo Euro 909.222,00=);
- Parcheggio denominato "Careggi" (avviamento pagato per Euro 167.630,00=, valore residuo Euro 148.503,00=).

Beni immateriali

I 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
Rete fibra ottica	10 anni in quote costanti
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 porta al Prato	18 anni in quote costanti

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.

I criteri di ammortamento delle immobilizzazioni materiali non sono variati rispetto a quelli applicati nell'esercizio precedente.

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 in patrimonio non è stata mai eseguita alcuna rivalutazione monetaria.

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

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 uffici direttamente utilizzato), il valore del terreno sul quale gli stessi insistono. Lo scorporo è stato effettuato sulla base di una stima del valore dei fabbricati pari all'80% dell'intero. I progressi ammortamenti, attesa la scarsa significatività degli importi, sono stati mantenuti nel vecchio fondo.

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

Immobilizzazioni in corso e acconti

Le immobilizzazioni materiali in corso di costruzione, iscritte nella voce B. II. 5, 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. Tali costi rimangono iscritti tra le immobilizzazioni in corso fino a quando non sia stato completato il progetto e non sono oggetto di ammortamento fino a tale momento.

Immobilizzazioni finanziarie

Partecipazioni

Le partecipazioni in imprese controllate e collegate sono valutate con il metodo del patrimonio netto come previsto dall'art. 2426 n. 4 del codice civile.

Sono costituite e si riferiscono in via esclusiva a partecipazioni in "altre imprese", rappresentate da azioni e da quote.

La partecipazione in "Firenze Mobilità S.p.A." è stata iscritta al netto di una prudenziale svalutazione pari ad Euro 1.203.170,00=, svalutazione operata negli esercizi precedenti in ragione delle procedure legali allora in essere nonché dall'andamento economico-finanziario di pari periodo.

La svalutazione fu operata raffrontando il valore d'iscrizione della partecipazione con la frazione del patrimonio netto della Società "Firenze Mobilità S.p.A." al 31 dicembre 2009, corrispondente alla percentuale di partecipazione al suo Capitale Sociale poiché negli esercizi successivi i cui bilanci sono ad oggi stati approvati, non hanno evidenziato ulteriori perdite di entità particolarmente significativa.

L'altra partecipazione posseduta è stata valutata ed iscritta al costo di acquisto, peraltro coincidente con il suo valore nominale.

Crediti iscritti tra le immobilizzazioni finanziarie

Per i crediti iscritti tra le immobilizzazioni finanziarie, per i quali è stata verificata l'irrilevanza dell'applicazione del metodo del costo ammortizzato e/o dell'attualizzazione, ai fini dell'esigenza di dare una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale ed economica societaria, è stata mantenuta l'iscrizione secondo il presumibile valore di realizzo. Tale evenienza si è verificata perché è stato appurato che i relativi costi di transazione, le commissioni e ogni altra differenza tra valore iniziale e valore a scadenza sono di scarso rilievo e che, ancora, nel caso di attualizzazione, in presenza di un tasso di interesse desumibile dalle condizioni contrattuali non significativamente diverso dal tasso di interesse di mercato.

Immobilizzazioni immateriali

Movimenti delle immobilizzazioni immateriali

Dopo l'iscrizione in conto economico delle quote di ammortamento dell'esercizio, pari ad Euro 204.360,00= le immobilizzazioni immateriali ammontano ad Euro 1.213.043,00=.

Nella tabella sono espone le movimentazioni delle immobilizzazioni in oggetto.

	Diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	Avviamento	Altre immobilizzazioni immateriali	Totale immobilizzazioni immateriali
Valore di inizio esercizio				
Costo	553.410	1.550.408	2.210.454	4.314.272
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	531.273	424.129	2.041.617	2.997.019
Valore di bilancio	22.137	1.126.279	168.837	1.317.253
Variazioni nell'esercizio				
Incrementi per acquisizioni	100.151	-	-	100.151
Ammortamento dell'esercizio	65.279	68.553	70.529	204.361
Totale variazioni	34.872	(68.553)	(70.529)	(104.210)
Valore di fine esercizio				
Costo	653.561	1.550.408	2.210.454	4.414.423
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	596.552	492.682	2.112.146	3.201.380
Valore di bilancio	57.009	1.057.726	98.308	1.213.043

- Diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno, per Euro **57.009,00=**. Tale voce comprende le spese sostenute per l'acquisto di software applicativo anche in licenza d'uso a tempo indeterminato, e lo sviluppo del nuovo sito web.
- Avviamento per Euro **1.057.726,00=** Tale voce comprende l'avviamento del parcheggio di San Lorenzo acquisito a Novembre 2010, e del parcheggio di Careggi acquisito a Giugno 2011.
- "Altre", per Euro **98.308,00=**. Tale voce comprende le spese ad utilizzazione pluriennale sostenute:
 - oneri subentro leasing parcheggio Porta al Prato;
 - oneri subentro parcheggio San Lorenzo;
 - per la realizzazione della rete in fibra ottica GBE;
 - migliorie e adattamento beni di terzi parcheggio Stazione binario 16.

Immobilizzazioni materiali

Movimenti delle immobilizzazioni materiali

Le immobilizzazioni materiali al lordo dei relativi fondi ammortamento ammontano ad Euro 74.108.460,00=; i fondi di ammortamento risultano essere pari ad Euro 35.009.960,00=.

Nella tabella che segue sono espone le movimentazioni delle immobilizzazioni in oggetto.

	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinario	Altre immobilizzazioni materiali	Immobilizzazioni materiali in corso e acconti	Totale Immobilizzazioni materiali
Valore di inizio esercizio					
Costo	51.477.727	20.302.138	204.660	1.711.468	73.695.993
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	15.237.125	18.505.023	189.951	-	33.932.099
Valore di bilancio	36.240.602	1.797.115	14.709	1.711.468	39.763.894
Variazioni nell'esercizio					
Incrementi per acquisizioni	-	942.149	-	-	942.149
Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)	-	-	11.232	-	11.232

	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinario	Altre immobilizzazioni materiali	Immobilizzazioni materiali in corso e acconti	Totale Immobilizzazioni materiali
Ammortamento dell'esercizio	497.167	590.757	1.170	-	1.089.094
Svalutazioni effettuate nell'esercizio	-	-	-	41.943	41.943
Altre variazioni	-	-	-	(476.506)	(476.506)
Totale variazioni	(497.167)	351.392	(12.402)	(518.449)	(676.626)
Valore di fine esercizio					
Costo	51.477.727	21.244.288	193.427	1.193.019	74.108.461
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	15.734.292	19.095.781	179.888	-	35.009.961
Valore di bilancio	35.743.435	2.148.507	13.539	1.193.019	39.098.500

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 della Stazione (compresa la galleria commerciale), del Parterre e Sant'Ambrogio nonché dai parcheggi di superficie della Calza, di viale Pieraccini e di viale Europa (oltre gli impianti specifici di rispettiva pertinenza), sono stati realizzati in forza delle Convenzioni che hanno concesso alla Società il diritto di superficie sulle aree interessate dai progetti.

Al termine del periodo di durata delle Concessioni (75 anni, decorrenti dai collaudi definitivi e dall'agibilità delle opere, per i parcheggi 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 di viale Pieraccini; 50 anni, decorrenti dalla costituzione del diritto di superficie, per il parcheggio di superficie di viale Europa), gli immobili saranno gratuitamente devoluti agli Enti concedenti, vale a dire:

- il parcheggio sotterraneo della Stazione e l'annessa galleria commerciale, alla "Ferrovie dello Stato S.p.A.";
- il parcheggio "Europa", alla Q8 Petroleum S.p.A.;
- tutti gli altri parcheggi, al "Comune di Firenze".

Questi immobili ed i relativi impianti specifici sono stati valutati al costo di costruzione, comprensivo di quota parte dei costi accessori di diretta imputazione: spese per la progettazione, per la direzione dei lavori, per i collaudi e per consulenze specifiche.

Per i parcheggi sotterranei della Stazione e del Parterre il costo di costruzione, fino al momento dal quale sono stati utilizzati, è stato incrementato di parte degli oneri relativi ai finanziamenti contratti per realizzarli.

In quanto censita dall'Agenzia del Territorio unitamente al parcheggio sotterraneo della Stazione, i costi sostenuti per la realizzazione della galleria commerciale sono stati imputati alle voci dello Stato Patrimoniale relative ai "Terreni e Fabbricati" e "Impianti e Macchinario".

Sempre nell'ambito delle voci "B) II 1) "Terreni e Fabbricati" e "B) II 2) "Impianti e Macchinario" sono stati altresì iscritti i valori dei parcheggi di superficie in Concessione e dei 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) nonché i valori degli impianti specifici dei due immobili in Concessione denominati "Meeting Point" e "Check Point", conferiti nella Società nel corso dell'esercizio 2006.

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

In ultimo, nelle citate voci, sono altresì ricompresi i valori degli immobili denominati "Check Point" e "Meeting Point", censiti all'Agenzia del Territorio nelle categorie A/10 e D/5.

Nell'esercizio in rassegna non sono stati imputati oneri finanziari ad incremento del costo delle immobilizzazioni.

Altri terreni e fabbricati

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

Ammortamenti delle immobilizzazioni materiali (esclusi terreni e fabbricati)

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

I coefficienti, 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.

Il parcheggio di superficie ubicato in località San Lorenzo a Greve (denominato Lotto Zero) ed i pertinenti impianti specifici, conferiti nella Società nel corso del 2006, stante il persistere di diritti vantati da terzi sui medesimi, non sono stati utilizzati nell'esercizio 2017.

Per effetto di quanto sopra, in considerazione della natura intrinseca dei beni correlata al loro mancato utilizzo e per non esserne diminuita la residua possibilità di utilizzazione futura, il parcheggio di che trattasi ed i pertinenti impianti specifici non sono stati ammortizzati.

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 39.098.500,00=** 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 nello Stato Patrimoniale Attivo.

Sono composte da:

1) "Terreni e fabbricati", per complessivi Euro 51.477.727,00= (valore netto Euro 35.743.435,00=).**1a) "Terreni", per Euro 536.974,00=**

La voce accoglie:

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

1b) "Fabbricati di proprietà", per Euro 140.061,00= (valore netto Euro 85.922,00=)

"I fabbricati di proprietà" rappresentano il costo iscritto nello Stato Patrimoniale, al netto del relativo fondo di ammortamento dei seguenti immobili:

- o fabbricato ad uso commerciale ubicato in Firenze, via della Mattonaia, civico 12/e 14/e, censito all'Agenzia del Territorio di Firenze, Catasto Urbano del Comune di Firenze, nel foglio di mappa 168, particella 375, subalterno 501.
- o fabbricato ad uso uffici ubicato in Firenze, via Giorgio La Pira, 21, censito all'Agenzia del Territorio di Firenze, Catasto Urbano del Comune di Firenze, nel foglio di mappa 159, particella 451, subalterno 509.

Il Decreto Legge 04 luglio 2006 nr. 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 ai fini di avvicinare le norme tributarie ai 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 fabbricati. Tale scorporo, tuttavia, deve essere effettuato nel caso in cui si tratti di un fabbricato "cielo terra"; nessuno scorporo va effettuato nel caso in cui il fabbricato di proprietà è rappresentato da una sua quota parte, perché, ricorrendo questa ipotesi, l'impresa non è titolare anche del terreno sottostante.

Pertanto la Società ha provveduto all'ammortamento dell'intero valore del fabbricato.

1c) "Costruzioni leggere" per Euro 24.120,00= (valore netto Euro 1.482,00=)

1d) "Parcheggi e fabbricati in concessione" per Euro 50.776.571,00= (valore netto Euro 35.119.057,00=), tale voce comprende:

struttura	aliquota amm. %	anni a scadere conc.	netto contabile
parcheggio Sant'Ambrogio	1,21%	63	€ 11.776.589
Parcheggio Stazione	0,99%	51	€ 5.763.709
parcheggio Lotto Zero	non ammortizzato		€ 5.983.945
parcheggio Parterre	1,04%	53	€ 4.451.339
parcheggio Peretola	1,06%	76	€ 1.956.195
parcheggio Guidoni	1,06%	76	€ 900.716
parcheggio viale Pieraccini	1,17%	58	€ 677.725
parcheggio Calza	1,07%	57	€ 309.232
parcheggio viale Europa	1,89%	38	€ 165.415
fabbricato Meeting Point	1,08%	76	€ 2.902.400
fabbricato Check Point	1,06%	76	€ 231.792

2) "Impianti e macchinario", per complessivi Euro 21.244.288,00= (valore netto Euro 2.148.507,00=)

2a) "Impianti e macchinario di proprietà", per Euro 5.351.978,00= (valore netto Euro 752.794,00=)

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 15.892.310,00= (valore netto Euro 1.395.714,00=)

Gli "Impianti specifici parcheggi e fabbricati in Concessione" rappresentano il costo complessivo degli impianti dei parcheggi e dei fabbricati iscritto nello Stato Patrimoniale, al netto dei rispettivi fondi di ammortamento, relativo a:

struttura	Importo
parcheggio Sant'Ambrogio	€ 28.171
parcheggio Stazione	€ 328.103
parcheggio Parterre	€ 87.512
parcheggio viale Pieraccini	€ 45.798
parcheggio della Calza	€ 22.380
parcheggio viale Europa	€ 8.767
parcheggio Peretola	€ 78.186
parcheggio Lotto Zero	€ 381.954

v.2.6.3

FIRENZE PARCHEGGI S.P.A.

parcheggio Guidoni	€ 11.336
parcheggio Beccaria	€ 30.380
parcheggio Fortezza Fiera	€ 49.973
parcheggio Alberti	€ 35.966
Parcheggio San Lorenzo	€ 32.641
Parcheggio Giannotti	€ 10.184
fabbricato Meeting Point	€128.169
fabbricato Check Point	€ 7.254
Parcheggio P.di giustizia	€0.562
Parcheggio Stazione binario 16	€ 15.232
Parcheggio Porta al Prato	€ 15.258
Parcheggio Careggi	€ 7.888
Totale impianti specifici dei parcheggi e fabbricati in Concessione	€ 1.395.714

4) "Altri beni", per complessivi Euro 193.427,00= (valore netto Euro 13.539,00=)

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

5) "Immobilizzazioni in corso e acconti", per complessivi Euro 1.193.019,00=

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

- o alla progettazione del parcheggio in Piazza Vittorio Veneto per Euro 940.993,00=. Con riferimento a tale importo si precisa che già dall'esercizio 2016 la Società, per via di una possibile riduzione dei posti auto realizzabili (si prevede infatti che il futuro parcheggio avrà un solo livello sotterraneo con il sostanziale dimezzamento dei posti auto disponibili), ha provveduto a stanziare in bilancio una svalutazione di circa due terzi dei costi sostenuti, atteso che la riduzione dei costi non sarà, per ovvi motivi, lineare rispetto alla riduzione dei posti auto prospettata. Ulteriormente, stante il perdurare delle incertezze che caratterizzano la consistenza e 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 sua realizzazione, si è provveduto, in via del tutto prudenziale, ad apportare a tale voce una ulteriore svalutazione di Euro 314.000,00=.
- o alla progettazione del parcheggio in Peretola zona Aeroporto per Euro 78.661,00=.
- o alla progettazione di massima dell'immobile Annigoni per Euro 173.364,00= intervento relativo alla realizzazione di un fabbricato da destinare ad uso uffici della Società.
- o Quanto alle spese di progettazione del parcheggio "Brunelleschi", già iscritte a bilancio nell'esercizio precedente per Euro 41.942,00=, preso atto della definitiva decisione dell'Ente competente di non procedere alla sua realizzazione, si è proceduto all'integrale eliminazione della voce tramite svalutazione diretta.

Operazioni di locazione finanziaria

I beni acquisiti in locazione finanziaria sono contabilmente rappresentati, come previsto dal Legislatore, secondo il metodo patrimoniale con la rilevazione dei canoni leasing tra i costi di esercizio.

Nel seguente prospetto vengono riportate le informazioni richieste dal Legislatore allo scopo di rappresentare, seppure in via extracontabile, le implicazioni derivanti dalla differenza di contabilizzazione rispetto al metodo finanziario, nel quale l'impresa utilizzatrice rileverebbe il bene ricevuto in leasing tra le immobilizzazioni e calcolerebbe 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.

Dati del contratto di leasing/Dati della categoria di beni	
Società di Leasing	MPS LEASING/BNP PARIBAS
Descrizione del bene	Parcheggio sotterraneo "Porta al Prato"

v.2.6.3

FIRENZE PARCHEGGI S.P.A.

Costo del bene per il concedente	7.305.960
Valore di riscatto	1.461.192
Data inizio del contratto	1/04/2008
Data fine del contratto	1/04/2026
Tasso di interesse implicito	1,47
Aliquota di ammortamento	3,00
Valore attuale rate non scadute	4.324.709
Onere finanziario effettivo riferibile all'esercizio	74.692
Ammortamento inerente l'esercizio	219.179
Fondo ammortamento al 31/12/2017	2.082.199
Valore netto di bilancio in caso di bene in proprietà	5.223.761
Maggior impatto sul patrimonio netto dei canoni di leasing corrisposti a tutto il 31/12/2017 rispetto al totale degli ammortamenti teorici stanziati a pari data	1.471.592

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" iscritte per Euro 101.696,00=

Nell'ambito della voce sono stati iscritti il costo di acquisto di una quota di partecipazione nella "Firenze Convention Bureau Società Consortile a Responsabilità Limitata" pari ad Euro **516,00=** ed il costo di acquisto, al netto della svalutazione operata, della partecipazione azionaria pari al 17,81% (**Euro 101.180,00=**) al Capitale Sociale di "Firenze Mobilità S.p.A." che realizza interventi (anche) di costruzione di parcheggi nel territorio del Comune di Firenze (relativi ad un'operazione di project financing) alcuni dei quali sono affidati in gestione alla Società. Si rileva che nell'esercizio 2010, 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 910.686,00=, appostando così un fondo complessivo di Euro 1.203.170,00=.

Le azioni di "Firenze Mobilità S.p.A." di proprietà sociale 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 espone le movimentazioni delle immobilizzazioni in oggetto.

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio
	312.369	(31.237)	281.132	281.132

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio
Crediti immobilizzati verso altri				
Totale crediti immobilizzati	312.369	(31.237)	281.132	281.132

Il valore iscritto, per Euro **281.132,00=**, si riferisce ai versamenti disposti a titolo di finanziamento a favore di "Firenze Mobilità S.p.A." fino al 31 dicembre 2017.

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

Le immobilizzazioni finanziarie presenti in bilancio non sono state iscritte ad un valore superiore al loro "fair value".

	Valore contabile
Partecipazioni in altre imprese	101.696
Crediti verso altri	281.132

Attivo circolante

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

Rimanenze

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

Per le rimanenze, dal momento che il valore di realizzazione desumibile dall'andamento di mercato è risultato minore rispetto al relativo valore contabile, si è ritenuto opportuno effettuare una svalutazione fino a tale minor valore stanziando un apposito Fondo svalutazione di importo pari a Euro 201.190,00=.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Prodotti finiti e merci	1.969.373	(7.597)	1.961.776
Totale rimanenze	1.969.373	(7.597)	1.961.776

Le rimanenze al 31 dicembre 2017, sono costituite:

- quanto ad Euro 5.049,00= 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);
- quanto ad Euro 1.942.500,00=, da 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 2.143.690,00=, 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 2.682,53,00= cadauno, pervenendo alla valutazione unitaria di Euro 25.900,00= e così per un nuovo valore complessivo netto di Euro 1.942.500,00=;
- quanto ad Euro 14.227,00= dal magazzino del materiale Skidata per gli impianti di gestione dei parcheggi.

Crediti iscritti nell'attivo circolante

Per i crediti iscritti nell'attivo, per i quali è stata verificata l'irrilevanza dell'applicazione del metodo del costo ammortizzato e /o dell'attualizzazione, ai fini dell'esigenza di dare una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale ed economica societaria, è stata mantenuta l'iscrizione secondo il presumibile valore di realizzo; l'adeguamento a tale valore è stato effettuato mediante stanziamento di un fondo svalutazione crediti dell'ammontare complessivo di Euro 578.967,00=.

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

Fondo svalutazione all'inizio dell'esercizio	515.312,00
Giroconto a Fondo rischi e liti (Extre contemporanea)	-51.470,00
Accantonamento "condominio Alberti"	50.016,00
Accantonamento "Ser.com outdoors"	48.808,00
Altri acc.ti di importo unitario minore	16.301,00
Totale fondo al 31/12/2017	578.967,00

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, se significative, le informazioni relative alla scadenza degli stessi.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	731.193	(439.404)	291.789	291.789
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	84.445	128.300	212.745	212.745
Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	440.278	97.065	537.343	
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	33.735	(18.260)	15.475	15.475
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	1.289.651	(232.299)	1.057.352	520.009

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

CREDITI VERSO CLIENTI **Euro 291.789,00=**

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

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

CREDITI TRIBUTARI **Euro 212.745,00=**

Si riferiscono alle somme vantate verso l'Erario a titolo d'Imposta sul Reddito delle Società, d'Imposta Regionale sulle Attività Produttive e IRES a rimborso ex DL 185/08 e DL 211/11.

CREDITI PER IMPOSTE ANTICIPATE **Euro 537.343,00=**

La voce rappresenta il credito tributario originato da differenze temporanee indeducibili nell'esercizio in chiusura e, segnatamente, dall'eccedenza degli accantonamenti effettuati in esercizi precedenti per svalutazione crediti inesigibili rispetto alla quota fiscalmente deducibile e dagli accantonamenti effettuati per il sostenimento di manutenzioni future, per la svalutazione del magazzino e per il sostenimento di oneri legati a liti e contenziosi legali. Per un'analisi più approfondita comunemente si rimanda all'apposita sezione del presente documento.

CREDITI VERSO ALTRI **Euro 15.475,00=**

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 per area geografica poiché l'informazione non è significativa.

Disponibilità liquide

Le disponibilità liquide sono valutate al valore nominale.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Depositi bancari e postali	2.011.145	419.930	2.431.075

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Denaro e altri valori in cassa	311.746	(76.041)	235.705
Totale disponibilità liquide	2.322.891	343.889	2.666.780

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.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei attivi	10.119	1.205	11.324
Risconti attivi	4.267.916	(137.622)	4.130.294
Totale ratei e risconti attivi	4.278.035	(136.417)	4.141.618

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

Descrizione	Dettaglio	Importo esercizio corrente
<i>RATEI E RISCONTI</i>		
	Ratei attivi	11.324
	Risconti attivi	4.130.294
	Totale	4.141.618

In particolare, si riferiscono a:

- ratei attivi per Euro 11.324,00= che si riferiscono agli interessi maturati (a partire dal 2012) sul finanziamento concesso a Firenze Mobilità SpA;
- risconti attivi per Euro 4.130.294,00= che si riferiscono ai seguenti costi ed oneri sostenuti nell'esercizio in rassegna, di competenza economica di esercizi successivi:

Descrizione	Importo
imposta di registro leasing parcheggio Porta a Prato	€ 27.605
fattura Bnp Paribas leasing parcheggio Porta al Prato	€ 26.793
fidejussione Fidi Toscana per mutuo S.Ambrogio	€ 3.702
canone leasing Porta al Prato	€ 154.235
costo del diritto di superficie concesso per la costruzione del parcheggio di Sant'Ambrogio, relativo ai prossimi 28 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)	€ 828.573
costo del diritto di superficie concesso per la costruzione del parcheggio di viale Pieraccini, relativo ai prossimi 26 anni (articolo 4 della convenzione stipulata in data 23 ottobre 1999 con il Comune di Firenze, Repertorio 68.770 ed articolo 1 dell'Atto Integrativo stipulato in data 22 dicembre 2003 con il Comune di Firenze, Repertorio 59805)	€ 113.196
costo del diritto di superficie concesso per la costruzione del parcheggio della Calza, relativo ai prossimi 22 anni (articolo 4 della convenzione stipulata in data 6 dicembre 1997 con il Comune di Firenze, Repertorio 65.450)	€ 187.481
costo del diritto di superficie concesso per la costruzione del parcheggio di viale Europa, relativo ai prossimi 46 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)	€ 541.071

v.2.6.3

FIRENZE PARCHEGGI S.P.A.

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.	€ 2.184.445
---	-------------

vari	€ 63.193
------	----------

	€ 4.130.294
--	--------------------

Oneri finanziari capitalizzati

Tutti gli interessi e gli altri oneri finanziari sono stati interamente spesi nell'esercizio. Ai fini dell'art. 2427, c. 1, n. 8 del codice civile si attesta quindi che non sussistono capitalizzazioni di oneri finanziari.

Nota integrativa, passivo e patrimonio netto

Le poste del patrimonio netto e del passivo dello stato patrimoniale sono state iscritte in conformità ai principi contabili nazionali; nelle sezioni relative alle singole poste sono indicati i criteri applicati nello specifico.

Patrimonio netto

Le voci sono espote in bilancio 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 espote le variazioni delle singole voci del patrimonio netto, nonché il dettaglio delle altre riserve, se presenti in bilancio.

	Valore di inizio esercizio	Destinazione del risultato dell'esercizio precedente	Altre variazioni		Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
			Attribuzione di dividendi	Incrementi		
Capitale	25.595.158	-	-	-		25.595.158
Riserva da soprapprezzo delle azioni	7.604.476	-	-	-		7.604.476
Riserva legale	354.129	-	11.812	-		365.941
Altre riserve						
Riserva straordinaria	348.609	-	224.422	-		573.031
Varie altre riserve	2	-	-	2		-
Totale altre riserve	348.611	-	224.422	2		573.031
Utile (perdita) dell'esercizio	236.234	(236.234)	-	-	447.186	447.186
Totale patrimonio netto	34.138.608	(236.234)	236.234	2	447.186	34.585.792

Tutte le azioni sottoscritte sono state interamente versate.

Disponibilità e utilizzo del patrimonio netto

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

	Importo	Origine / natura	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile
Capitale	25.595.158	Capitale	B	25.595.158
Riserva da soprapprezzo delle azioni	7.604.476	Capitale	A;B	7.604.476
Riserva legale	365.941	Utili	B	365.941
Altre riserve				
Riserva straordinaria	573.031	Utili	A;B	573.031
Varie altre riserve	-	Capitale		-
Totale altre riserve	573.031	Utili	A;B	573.031
Totale	34.138.606			34.138.606
Quota non distribuibile				34.138.606

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

Si riporta di seguito la tabella con il dettaglio delle variazioni intervenute nel Patrimonio Netto nel triennio 2015-2017.

	Capitale	Riserva da sopraprezzo delle azioni	Riserva legale	Riserva straordinaria	Varie altre riserve	Utili (perdite) portati a nuovo	Utile (perdita) dell'esercizio	Totale
Saldo iniziale al 1/01/2015	25.595.158	7.604.476	327.993	-	1	147.963-	116.159	33.495.824
<i>Destinazione del risultato dell'esercizio:</i>								
- Attribuzione di dividendi	-	-	-	-	-	-	-	-
- Altre destinazioni	-	-	5.808	-	-	110.351	116.159-	-
<i>Altre variazioni:</i>								
- Copertura perdite	-	-	-	-	-	-	-	-
- Operazioni sul capitale	-	-	-	-	-	-	-	-
- Distribuzione ai soci	-	-	-	-	-	-	-	-
- Altre variazioni	-	-	-	-	3-	-	-	3-
Risultato dell'esercizio 2015	-	-	-	-	-	-	406.549	406.549
Saldo finale al 31/12/2015	25.595.158	7.604.476	333.801	-	2-	37.612-	406.549	33.902.370
Saldo iniziale al 1/01/2016	25.595.158	7.604.476	333.801	-	2-	37.612-	406.549	33.902.370
<i>Destinazione del risultato dell'esercizio:</i>								
- Attribuzione di dividendi	-	-	-	-	-	-	-	-
- Altre destinazioni	-	-	20.328	348.609	-	37.612	406.549-	-
<i>Altre variazioni:</i>								
- Copertura perdite	-	-	-	-	-	-	-	-
- Operazioni sul capitale	-	-	-	-	-	-	-	-
- Distribuzione ai soci	-	-	-	-	-	-	-	-
- Altre variazioni	-	-	-	-	4	-	-	4
Risultato dell'esercizio 2016	-	-	-	-	-	-	236.234	236.234
Saldo finale al 31/12/2016	25.595.158	7.604.476	354.129	348.609	2	-	236.234	34.138.608
Saldo iniziale al 1/01/2017	25.595.158	7.604.476	354.129	348.609	2	-	236.234	34.138.608
<i>Destinazione del risultato dell'esercizio:</i>								
- Attribuzione di dividendi	-	-	-	-	-	-	-	-
- Altre destinazioni	-	-	11.812	224.422	-	-	236.234-	-
<i>Altre variazioni:</i>								
- Copertura perdite	-	-	-	-	-	-	-	-
- Operazioni sul capitale	-	-	-	-	-	-	-	-
- Distribuzione ai soci	-	-	-	-	-	-	-	-
- Altre variazioni	-	-	-	-	2-	-	-	2-
Risultato dell'esercizio 2017	-	-	-	-	-	-	447.186	447.186
Saldo finale al 31/12/2017	25.595.158	7.604.476	365.941	573.031	-	-	447.186	34.585.792

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, per le quali alla chiusura dell'esercizio non sono determinabili l'ammontare o la data di sopravvenienza.

La costituzione dei fondi è stata effettuata in base ai principi di prudenza e di 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	Totale fondi per rischi e oneri
Valore di inizio esercizio	4.126.161	4.126.161
Variazioni nell'esercizio		
Accantonamento nell'esercizio	396.607	396.607
Totale variazioni	396.607	396.607
Valore di fine esercizio	4.522.768	4.522.768

Altri fondi

Nel seguente prospetto è illustrata la composizione della voce di cui in oggetto, in quanto risultante iscritta in bilancio, ai sensi dell'art. 2427 c.1 del codice civile.

Descrizione	Dettaglio	Importo esercizio corrente
<i>altri</i>		
	Fondo spese per manutenzioni future	2.719.410
	Fondo progettazioni	628.000
	Fondo rischi su contenzioso fiscale	1.175.358
	Totale	4.522.768

Tali fondi non hanno funzione rettificativa dell'attivo ed hanno accolto gli accantonamenti destinati a fronteggiare gli oneri probabili, alle manutenzioni da eseguirsi principalmente sui parcheggi in Concessione, di cui si è data sopra ampia descrizione. Si è altresì provveduto ad incrementare il Fondo rischi per liti per Euro 2.137,00= a chiusura del contenzioso nato con il Comune di Firenze avente per oggetto i rendiconti economici degli anni dal 1999 al 2006, quando a quel tempo la Firenze Parcheggi gestiva la sosta in superficie e di Euro 51.470,00=, somma a suo tempo accantonata nel fondo svalutazione crediti e oggi girata al fondo rischi e liti in conseguenza dell'impugnazione, avvenuta a titolo personale da parte del legale rappresentante dell'associazione Extre Toscana Contemporanea sulla suddetta somma a lui ingiunta.

Per quanto invece attiene al "Fondo rischi su minor consistenza park Vittorio Veneto", si rinvia alle considerazioni svolte al paragrafo "immobilizzazioni in corso e acconti".

Manutenzioni ordinarie e straordinarie su beni gratuitamente devolvibili

La Società ha l'obbligo, al termine della durata della concessione, di restituire i beni gratuitamente devolvibili all'ente concedente in condizioni di corretto funzionamento. Ciò comporta 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. Al riguardo l'Ufficio Tecnico ha espresso, con propria specifica relazione, parere positivo sulla congruità del Fondo alla data del 31/12/2017.

Fondo rischi su liti

Tale posta si compone di tre specifici fondi:

- **Il fondo rischi su liti per Euro 942.628,00=** per il contenzioso nato con il Comune di Firenze avente per oggetto i rendiconti economici degli anni dal 1998 al 2006, quando a quel tempo la Firenze Parcheggi gestiva la sosta in superficie.
- **Il fondo rischi e liti per Euro 102.260,00=** per il contenzioso che potrebbe nascere con i dipendenti con il contratto Ausitra avente per oggetto la richiesta di ticket arretrati.
- **Il fondo rischi e liti per Euro 80.000,00=** per la richiesta di rimborso delle spese legali da parte dell'ex Amministratore Delegato della società Dott. Luigi Di Renzo.
- **Il fondo rischi e liti per Euro 51.470,00=** somma a suo tempo accantonata nel fondo svalutazione crediti e oggi girata al fondo rischi e liti in conseguenza dell'impugnazione, avvenuta a titolo personale da parte del legale rappresentante dell'associazione Extre Toscana Contemporanea sulla suddetta somma a lui ingiunta.

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Il TFR è stato calcolato 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 è rilevato al netto degli acconti erogati e delle quote utilizzate per le cessazioni del rapporto di lavoro intervenute nel corso dell'esercizio e rappresenta 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 e al netto delle erogazioni effettuate nell'anno, ammonta a Euro 43.913,00=. Il Fondo TFR alla data del 31/12/2017 ammonta a Euro 644.027,00=. Nella tabella sotto riportata si evidenzia unicamente l'importo accantonato in azienda.

	Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato
Valore di inizio esercizio	754.359
Variazioni nell'esercizio	
Accantonamento nell'esercizio	41.624
Utilizzo nell'esercizio	151.956
Totale variazioni	(110.332)
Valore di fine esercizio	644.027

Debiti

Per debiti iscritti nell'apposita sezione dello Stato Patrimoniale, per i quali è stata verificata l'irrilevanza dell'applicazione del metodo del costo ammortizzato e/o dell'attualizzazione, ai fini dell'esigenza di dare una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale ed economica societaria, è stata mantenuta l'iscrizione secondo il valore nominale. Tale evenienza si è verificata perché è stato appurato che i relativi costi di transazione, le commissioni e ogni altra differenza tra valore iniziale e valore a scadenza sono di scarso rilievo e che, ancora, nel caso di attualizzazione, in presenza di un tasso di interesse desumibile dalle condizioni contrattuali non significativamente diverso dal tasso di interesse di mercato.

Variazioni e scadenza dei debiti

Nella seguente tabella vengono espone le informazioni relative alle variazioni dei debiti e le eventuali informazioni relative alla scadenza degli stessi.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio	Di cui di durata residua superiore a 5 anni
Debiti verso banche	6.959.523	(1.001.878)	5.957.645	1.027.009	4.930.636	1.612.121
Debiti verso fornitori	4.735.555	(476.345)	4.259.210	3.045.383	1.213.827	773.223
Debiti tributari	243.956	(114.227)	129.729	129.729	-	-
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	94.175	29.229	123.404	123.404	-	-
Altri debiti	234.372	15.275	249.647	249.647	-	-
Totale debiti	12.267.581	(1.547.946)	10.719.635	4.575.172	6.144.463	2.385.344

Debiti verso banche

Tale posta rappresenta essenzialmente il debito residuo relativo ai mutui bancari stipulati negli anni scorsi. Nella seguente tabella viene presentata la suddivisione della voce "Debiti verso banche".

Voce	Debiti per finanziamenti a lungo termine	Totale
4)	5.957.645	5.957.645

Debiti verso Fornitori

Per i dettagli nonché per la suddivisione temporale del suddetto debito (entro/oltre l'esercizio successivo), si rimanda ad apposita sezione della presente Nota Integrativa.

Debiti Tributari

La voce 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 del 2017 e dalle imposte sul reddito di competenza dell'esercizio.

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

Altri debiti

Nessuna nota di rilievo in ordine a tali debiti.

Nella seguente tabella viene presentata la suddivisione della voce "Altri debiti".

Descrizione	Dettaglio	Importo esercizio corrente
<i>Altri debiti</i>		
	Depositi cauzionali ricevuti	16.748
	Debiti v/fondi previdenza complementare	18.078
	Debiti diversi verso terzi	23.687
	Premi da liquidare	36.882
	Dipendenti c/retribuzioni differite	154.252
	Totale	249.647

Dettaglio debiti distinti in base alla durata residua**DEBITI VERSO BANCHE esigibili entro l'esercizio successivo Euro 1.027.009,00=**

La voce comprende il debito a fronte delle rate di ammortamento in scadenza nell'esercizio 2018, relative ai mutui stipulati il 05 ottobre 2000, il 23 luglio 2004, il 17 novembre 2010 e il 13 Giugno 2011 (per maggiori dettagli si rimanda alla descrizione della voce "debiti verso banche esigibili oltre l'esercizio successivi").

DEBITI VERSO BANCHE esigibili oltre l'esercizio successivo Euro 4.930.636,00=

La voce di Bilancio denominata "debiti verso banche esigibili oltre l'esercizio successivo" accoglie i debiti relativi ai seguenti contratti di finanziamento in essere al 31 dicembre 2017:

- contratto stipulato il 05 ottobre 2000, ai rogiti del Dr. Francesco Steidl, Notaio in Firenze, Repertorio nr. 36.429 e Raccolta nr. 4.335, registrato a Firenze il 6 ottobre 2000 al nr. 6.171, con il pool costituito dalla "Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A.", dalla "Cassa di Risparmio di Firenze S.p.A.", dalla Banca Nazionale del Lavoro S.p.A." e dalla "Banca Toscana S.p.A.", relativo ad un mutuo fondiario assistito da garanzia ipotecaria di primo grado sul parcheggio di proprietà di viale **Pieraccini**.

L'ammortamento del mutuo fu contrattualmente previsto in 30 rate semestrali posticipate, con decorrenza 01 gennaio 2003, ad un tasso di interesse variabile pari all' EURIBOR a 6 mesi, maggiorato di uno spread di 1,30 punti.

Il mutuo sopra descritto è assistito anche dalla garanzia dello Stato e dalla garanzia sussidiaria rilasciata da "Fidi Toscana S.p.A.", limitatamente al 25% del valore delle somme mutate.

DEBITO RESIDUO OLTRE L'ESERCIZIO SUCCESSIVO MA ENTRO IL QUINTO: Euro 30.051=

DEBITO RESIDUO OLTRE IL QUINTO ESERCIZIO SUCCESSIVO: Euro ZERO

- contratti stipulati il 23 luglio 2004 ai Rogiti del Dr. Claudio Ficozzi, Notaio in Firenze, Repertorio nr. 8.686 e Fascicolo nr. 3.992, Repertorio nr. 8.687 e Fascicolo nr. 3.993, registrati a Firenze il 26 luglio 2004, con il pool costituito dalla "Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A." (capofila), dalla "Cassa di Risparmio di Firenze S.p.A.", dalla "Banca Nazionale del Lavoro S.p.A." e dalla "Banca Toscana S.p.A.", relativi a due mutui fondiari assistiti da garanzia ipotecaria di primo grado sul parcheggio di proprietà di **Sant'Ambrogio** e da garanzia sussidiaria rilasciata dalla "Fidi Toscana S.p.A."

L'ammortamento dei mutui fu contrattualmente previsto in 30 rate semestrali posticipate, con decorrenza 01 gennaio 2006, ad un tasso di interesse variabile EURIBOR a 6 mesi, maggiorato di uno spread rispettivamente di 1,50 e 1,70 punti.

DEBITO RESIDUO OLTRE L'ESERCIZIO SUCCESSIVO MA ENTRO IL QUINTO: Euro 2.716.744=

DEBITO RESIDUO OLTRE IL QUINTO ESERCIZIO SUCCESSIVO: Euro ZERO

- contratto stipulati il 17 novembre 2010 ai Rogiti del Dr. 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 dei mutui fu contrattualmente previsto in 40 rate semestrali posticipate, con decorrenza 01 gennaio 2011, ad un tasso di interesse variabile EURIBOR a 6 mesi, maggiorato di uno spread rispettivamente di 2,00.

DEBITO RESIDUO OLTRE L'ESERCIZIO SUCCESSIVO MA ENTRO IL QUINTO: Euro 339.961=

DEBITO RESIDUO OLTRE IL QUINTO ESERCIZIO SUCCESSIVO: Euro 933.487=

- contratto stipulati il 01 giugno 2011 ai Rogiti del Dr. 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 1.222.200,00=.
- L'ammortamento dei mutui fu contrattualmente previsto in 40 rate semestrali posticipate, con decorrenza 01 luglio 2012, ad un tasso di interesse variabile EURIBOR a 6 mesi, maggiorato di uno spread rispettivamente di 2,00.

DEBITO RESIDUO OLTRE L'ESERCIZIO SUCCESSIVO MA ENTRO IL QUINTO: Euro 229.044=

DEBITO RESIDUO OLTRE IL QUINTO ESERCIZIO SUCCESSIVO: Euro 681.349=

DEBITI VERSO FORNITORI esigibili entro l'esercizio successivo

La voce iscritta 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 dovutogli per la costituzione del diritto di superficie sulle aree dei parcheggi di Piazza della Calza, Viale Pieraccini e Sant'Ambrogio esigibile entro l'esercizio successivo.

DEBITI VERSO FORNITORI esigibili oltre l'esercizio successivo

La voce iscritta ai riferisce al residuo debito:

- pari ad Euro 415.589,00= da pagarsi a far data dal 2018 al Comune di Firenze in relazione al corrispettivo per la costituzione del diritto di superficie sull'area dove insiste il parcheggio di Piazza della Calza (articolo 4 della

Convenzione stipulata il 06 febbraio 1997, Repertorio nr. 65.450 ai rogiti del Dr. Massimo Cavallina, Notaio in Firenze), sull'area dove insiste il parcheggio di viale Pieraccini, (articolo 4 della Convenzione stipulata il 23 ottobre 1999, Repertorio nr. 68.770 ai Rogiti dello stesso Dr. Massimo Cavallina ed articolo 2 dell'Atto Integrativo stipulato il 22 dicembre 2003, Repertorio nr. 59.805 ai rogiti del Vice Segretario del Comune di Firenze Avv. Giampaolo Miniati Paoli) sull'area dove insiste il parcheggio di Sant'Ambrogio (articolo 4 della Convenzione stipulata il 23 ottobre 1999, Repertorio nr. 68.770 ai Rogiti del Dr. Massimo Cavallina ed articolo 3 dell'Atto Integrativo stipulato il 22 dicembre 2003, Repertorio nr. 59.805 ai Rogiti del Vice Segretario del Comune di Firenze Avv. Giampaolo Miniati Paoli);

- verso la "Kuwait Petroleum Italia S.p.A.", per Euro 540.000,00=, relativo al corrispettivo per la costituzione del diritto di superficie sull'area dove insiste il parcheggio di viale Europa (articolo 2 del contratto stipulato il 23 marzo 2004, ai Rogiti Dott. Andrea Venturini, Notaio in Firenze, Repertorio nr. 82.502).
- verso il Consorzio Parcheggio Careggi per Euro 258.237,00=, relativo all'accollo del mutuo relativo al parcheggio Careggi, come da contratto del 01 Giugno 2011 ai rogiti del Notaio Steidl art.2.4.

DEBITI TRIBUTARI/DEBITI V/ISTITUTI DI PREVIDENZA E ASSISTENZA/ALTRI DEBITI

Per la descrizione di tali voci si rinvia a quanto indicato sopra. Si rileva comunque che non esistono in bilancio debiti tributari, previdenziali o altri con scadenza esigibili oltre l'esercizio successivo.

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

Nel seguente prospetto, distintamente per ciascuna voce, sono indicati i debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali, con specifica indicazione della natura delle garanzie.

	Debiti assistiti da garanzie reali		Debiti non assistiti da garanzie reali	Totale
	Debiti assistiti da ipoteche	Totale debiti assistiti da garanzie reali		
Debiti verso banche	3.644.979	3.644.979	2.312.666	5.957.645
Debiti verso fornitori	-	-	4.259.210	4.259.210
Debiti tributari	-	-	129.729	129.729
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	-	-	123.404	123.404
Altri debiti	-	-	249.647	249.647
Totale debiti	3.644.979	3.644.979	7.074.656	10.719.635

Si riporta di seguito il dettaglio delle garanzie:

Descrizione	Importo garanzia ipotecaria	Scadenza	Garante
<i>Debiti verso banche</i>			
Mutuo ipotecario in pool di originari euro 11.000.000. Banca Agente: Banca MPS SpA	22.000.000	Luglio 2020	La società stessa con ipoteca di I grado sui beni offerti in garanzia
Mutuo ipotecario di originari Euro 190.056. Banca Erogante: Banca MPS SpA	380.112	Gennaio 2017	La società stessa con ipoteca di I grado sui beni offerti in garanzia
Mutuo ipotecario in pool di originari Euro 650.736. Banca Agente: Banca MPS SpA	1.301.471	Gennaio 2018	La società stessa con ipoteca di I grado sui beni offerti in garanzia

Finanziamenti effettuati da soci della società

La società non ha ricevuto alcun finanziamento da parte dei soci.

Ratei e risconti passivi

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

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei passivi	36.868	(10.214)	26.654
Risconti passivi	31.585	(8.564)	23.021
Totale ratei e risconti passivi	68.453	(18.778)	49.675

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

Descrizione	Dettaglio	Importo esercizio corrente
<i>RATEI E RISCONTI</i>		
	Risconti passivi	23.020
	Banche c/c rateo passivo interessi	23.205
	Banche c/c rateo passivo spese	3.450
	Totale	49.675

Nota integrativa, conto economico

Il conto economico evidenzia il risultato economico dell'esercizio.

Esso 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. I componenti positivi e negativi di reddito, iscritti in bilancio secondo quanto previsto dall'articolo 2425-bis del codice civile, 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.

Di seguito si riporta, in primo luogo, il dettaglio di tutte le voci di Conto economico, riservando alle sezioni successive l'analisi delle singole voci e categorie di voci.

Voce	Descrizione	Dettaglio	2017	2016	Variaz. assoluta	Variaz. %
1)	<i>Ricavi delle vendite e delle prestazioni</i>					
		Corrispettivi	12.847.852	13.214.382	(366.530)	(3)
		Servizi erogati parcheggi sotterranei	451.057	426.100	24.957	6
		Contratti di pubblicità parcheggi	130.038	128.568	1.470	1
		Totale	13.428.947	13.769.050	(340.103)	
	<i>Ricavi e proventi diversi</i>					
		Ricavi accessori diversi	114.481	130.513	(16.032)	(12)
		Proventi da immobili strumentali	168.673	166.872	1.801	1
		Risarcimenti assicurativi	-	-	-	-
		Risarcimenti assicurativi	18.565	-	18.565	-
		Sopravvenienze attive non ordinarie	23.678	195.198	(171.520)	(88)
		Arrotondamenti attivi diversi	56	38	18	47
		Indennizzi da terzi	-	-	-	-
		Contributi in conto esercizio	-	-	-	-
		Totale	325.453	492.621	(167.168)	
6)	<i>Costi per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci</i>					
		Acq.beni materiali per produz. servizi	13.627	11.427	2.200	19
		Acquisto beni strumentali < 516,46 €	21.003	19.577	1.426	7
		Materiale vario di consumo	5.653	6.935	(1.282)	(18)
		Cancelleria e stampati	3.523	4.633	(1.110)	(24)
		Materiali di pulizia	737	171	566	331
		Carbur. e lubrif. Veic. aziendali deduc.	743	2.815	(2.072)	(74)
		Carburanti e lubrificanti indeducibili	-	544	(544)	(100)
		Totale	45.286	46.102	(816)	
7)	<i>Costi per servizi</i>					

v.2.6.3

FIRENZE PARCHEGGI S.P.A.

Trasporti di terzi (attività servizi)	18.821	18.237	584	3
Assistenza software	33.477	5.087	28.390	558
Spese telefoniche ordinarie	22.163	22.007	156	1
Acqua/luce/gas parcheggi e sede	715.677	727.120	(11.443)	(2)
Pulizia locali	162.222	167.125	(4.903)	(3)
Servizio di vigilanza e sicurezza	641.278	594.152	47.126	8
Commisioni per fideiussioni	8.415	8.610	(195)	(2)
Spese di manutenz.su immobili di terzi	802.469	654.533	147.936	23
Premi assicurativi veicoli aziendali	-	-	-	-
Consulenze amministrative e fiscali	-	-	-	-
Consulenze Amministrative e Fiscali	28.573	-	28.573	-
Consulenze del lavoro	22.880	24.960	(2.080)	(8)
Consulenze Tecniche	113.141	130.117	(16.976)	(13)
Consulenze Legali	96.157	217.349	(121.192)	(56)
Compensi/rimborsi co.co.co.affidenti	733	1.741	(1.008)	(58)
Compensi amministratori co.co.co.	74.866	110.840	(35.974)	(32)
Compensi sindaci professionisti	28.753	27.866	887	3
Compensi organismo di vigilanza	18.579	17.160	1.419	8
Compensi revisori professionisti	8.000	8.000	-	-
Gettoni presenza organi sociali	7.288	19.770	(12.482)	(63)
Gestione inps organi sociali	91	415	(324)	(78)
Pubblicità inserzioni e affissioni ded.	28.327	38.680	(10.353)	(27)
Pubblicità Firenze mobilità	83.668	83.326	342	-
Sponsorizzazioni	5.000	20.000	(15.000)	(75)
Spese postali	1.213	1.567	(354)	(23)
Altre spese amministrative	9.489	10.613	(1.124)	(11)
Premi di assicuraz.non obblig.deducibili	227.842	227.114	728	-
Spese generali varie	585	17.487	(16.902)	(97)
Commissioni servizio Telepass Myparking	179.156	148.828	30.328	20
Commissioni e spese bancarie	42.229	38.932	3.297	8
Consulenz Tecniche ex area straordinaria	-	-	-	-
Totale	3.381.092	3.341.636	39.456	
8) <i>Costi per godimento di beni di terzi</i>				
Canoni leasing immob deduc. IRPEF /IRAP	399.326	387.751	11.575	3
Canoni locazione immobili deducibili	102.000	93.500	8.500	9
Spese condominiali e varie deducibili	65.426	20.236	45.190	223
Canoni di concessione al comune per parcheggi	76.777	76.966	(189)	-

v.2.6.3

FIRENZE PARCHEGGI S.P.A.

	Canoni di concessione parcheggi in project	2.335.794	2.590.106	(254.312)	(10)
	Canoni di concessione a privati per parcheggi	371.664	359.493	12.171	3
	Canoni concessione a stazione	415.730	466.186	(50.456)	(11)
	Concessioni FF SS	88.374	88.374	-	-
	Canoni leasing impianti e macchin. deduc.	4.412	105.471	(101.059)	(96)
	Canoni di noleggio autoveicoli deducibili	8.236	17.845	(9.609)	(54)
	Canoni noleggio attrezzature deducibili	10.651	7.913	2.738	35
	Totale	3.878.390	4.213.841	(335.451)	
<i>a)</i>	<i>Salari e stipendi</i>				
	Retribuzioni lorde dipendenti ordinari	2.088.647	1.978.698	109.949	6
	Totale	2.088.647	1.978.698	109.949	
<i>b)</i>	<i>Oneri sociali</i>				
	Contributi INPS dipendenti ordinari	612.040	597.305	14.735	2
	Premi INAIL	26.014	27.077	(1.063)	(4)
	Totale	638.054	624.382	13.672	
<i>c)</i>	<i>Trattamento di fine rapporto</i>				
	Quote TFR dipend.ordin.(tesoreria INPS)	105.264	102.407	2.857	3
	Indennità di licenziamento accantonate	43.914	42.881	1.033	2
	Totale	149.178	145.288	3.890	
<i>e)</i>	<i>Altri costi per il personale</i>				
	Rimborsi spese personale a pie' di lista	3.099	2.423	676	28
	Ricerca, formazione e addestramento	7.350	33.268	(25.918)	(78)
	Altri costi per il personale dipendente	11.841	10.381	1.460	14
	Totale	22.290	46.072	(23.782)	
<i>a)</i>	<i>Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali</i>				
	Ammortamento avviamento san lorenzo	65.820	65.820	-	-
	Ammortamento avviamento park careggi	2.732	2.732	-	-
	Amm.to software capitalizzato	65.279	20.616	44.663	217
	Amm.to spese di manutenz.su beni di terzi	2.090	10.492	(8.402)	(80)
	Amm.to altre spese pluriennali	61.686	112.372	(50.686)	(45)
	Ammortamento oneri subentro San Lorenzo	3.996	3.996	-	-
	Ammortamento diritti d'immagine	-	-	-	-
	Ammortamento oneri subentro leasing Porta Prato	2.757	2.757	-	-
	Totale	204.360	218.785	(14.425)	

v.2.6.3

FIRENZE PARCHEGGI S.P.A.

<i>b) Ammortamento delle immobilizzazioni materiali</i>					
	Amm.ti ordinari fabbricati strumentali	4.202	4.202	-	-
	Amm.ti ordinari impianti specifici	366.484	358.463	8.021	2
	Amm.ti ordinari macchinari automatici	215.882	229.777	(13.895)	(6)
	Amm.ti ordinari attrezz.varia e minuta	8.391	8.463	(72)	(1)
	Amm.ordin.mobili e macchine da ufficio	1.170	1.461	(291)	(20)
	Amm.ti ordinari costruzioni leggere	494	793	(299)	(38)
	Amm.ti ord. fabbricati in concessione	41.781	41.781	-	-
	Amm.ti ord. parcheggi in concessione	450.690	450.690	-	-
	Totale	1.089.094	1.095.630	(6.536)	
<i>c) Altre svalutazioni delle immobilizzazioni</i>					
	Svalutaz. altri beni materiali	41.943	-	41.943	-
	Totale	41.943	-	41.943	
<i>d) Svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilita' liquide</i>					
	Acc.ti sval. crediti v/clienti	115.126	262.032	(146.906)	(56)
	Totale	115.126	262.032	(146.906)	
<i>11) Variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci</i>					
	Scorte finali biglietti e tessere magnetiche	(19.276)	(26.873)	7.597	(28)
	Scorte iniziali biglietti e tessere magnetiche	26.872	16.335	10.537	65
	Totale	7.596	(10.538)	18.134	
<i>12) Accantonamenti per rischi</i>					
	Acc.to altri fondi rischi	2.137	108.931	(106.794)	(98)
	Totale	2.137	108.931	(106.794)	
<i>13) Altri accantonamenti</i>					
	Accantonamento fondo progettazioni	314.000	314.000	-	-
	Acc.to fondo manutenzione	29.000	10.000	19.000	190
	Acc.to svalutazione agazzino	-	-	-	-
	Totale	343.000	324.000	19.000	
<i>14) Oneri diversi di gestione</i>					
	Differenza di arrotondamento all' EURO	1	-	1	-
	IMU	475.855	476.761	(906)	-
	Diritti camerali	3.072	3.562	(490)	(14)
	Imposta di registro e concess. govern.	6.254	4.486	1.768	39
	Tassa raccolta e smaltimento rifiuti	252.627	280.649	(28.022)	(10)
	Altre imposte e tasse deducibili	41.046	37.930	3.116	8
	Spese di rappresentanza e ospitalità	-	7.309	(7.309)	(100)

v.2.6.3

FIRENZE PARCHEGGI S.P.A.

Spese, perdite e sopravv.passive inded.	23.884	3.573	20.311	568
Contributi associativi	20.453	20.154	299	1
Abbonamenti, libri e pubblicazioni	140	2.457	(2.317)	(94)
Perdite su crediti	620	-	620	-
Indennizzi verso terzi	6.242	15.303	(9.061)	(59)
Rimborso sinistri	12.841	29.923	(17.082)	(57)
Erogaz.liberali deducibili art.100 c.2	19.868	53.381	(33.513)	(63)
Altri costi non inerenti	3.171	77.734	(74.563)	(96)
Sopravvenienze passive ex area straordinaria	-	26.795	(26.795)	(100)
Totale	866.074	1.040.017	(173.943)	
<i>Proventi diversi dai precedenti da altre imprese</i>				
Interessi attivi su finanziamento soci	11.324	10.119	1.205	12
Interessi attivi su c/c bancari	1.732	1.420	312	22
Interessi attivi diversi	291	44	247	561
Totale	13.347	11.583	1.764	
<i>Interessi ed altri oneri finanziari verso altre imprese</i>				
Interessi passivi su mutui	91.925	115.533	(23.608)	(20)
Interessi passivi commerciali	-	-	-	-
Interessi passivi commerciali	1.034	-	1.034	-
Totale	92.959	115.533	(22.574)	
<i>Imposte correnti sul reddito d'esercizio</i>				
IRES corrente	376.512	495.447	(118.935)	(24)
IRAP corrente	75.888	75.227	661	1
Totale	452.400	570.674	(118.274)	
<i>Imposte differite e anticipate sul reddito d'esercizio</i>				
IRES anticipata di competenza	(109.418)	(165.295)	55.877	(34)
IRES anticipata da esercizi precedenti	12.353	81.231	(68.878)	(85)
Totale	(97.065)	(84.064)	(13.001)	
<i>Utile (perdita) dell'esercizio</i>				
Conto economico	447.186	236.234	210.952	89
Totale	447.186	236.234	210.952	

Valore della produzione

I ricavi derivanti dalle prestazioni di servizi sono iscritti quando il servizio è reso, ovvero quando la prestazione è stata effettuata; nel particolare caso delle prestazioni di servizi continuative i relativi ricavi sono iscritti per la quota maturata.

Per quanto concerne la cessione di beni, i relativi ricavi 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.

I ricavi sono iscritti in bilancio per competenza, al netto dei resi, abbuoni, sconti e premi, nonché delle imposte direttamente connesse agli stessi.

Altri ricavi e proventi

Questa voce, iscritta in bilancio per complessivi **Euro 325.453,00=**, è riferita principalmente ai canoni di locazione attivi percepiti dalla Società; i più rilevanti sono il canone di locazione dell'immobile, denominato "Check Point", per Euro 50.000,00= e il canone di locazione per l'area di Viale Guidoni per Euro 66.244,00=.

Nel dettaglio:

	31/12/2017	31/12/2016	Variazione
Fitti attivi	€ 168.673	€ 166.872	€ 1.801
Ricavi vari	€ 114.537	€ 130.513	(€ 15.976)
Altri ricavi	€ 42.299	€ 195.236	(€152.937)
Totale	€325.453	€492.621	(€167.168)

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

Non si procede alla distinzione dei ricavi per categoria di attività 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.

Costi della produzione

I costi ed oneri sono imputati per 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. Nel caso di acquisto di servizi, i relativi costi sono iscritti quando il servizio è stato ricevuto, ovvero quando la 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 iscritti per competenza in relazione alla quota maturata nell'esercizio.

Composizione dei proventi da partecipazione

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

Ripartizione degli interessi e altri oneri finanziari per tipologia di debiti

Nel seguente prospetto si dà evidenza degli interessi e degli altri oneri finanziari di cui all'art. 2425, n. 17 del codice civile, con specifica suddivisione tra quelli relativi a prestiti obbligazionari, ai debiti verso banche ed a altre fattispecie.

	Interessi e altri oneri finanziari
Debiti verso banche	91.925
Altri	1.034
Totale	92.959

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 di entità o incidenza eccezionali.

Voce di ricavo	Importo	Natura
A5 Altri ricavi e proventi: recupero IVA su credito svalutato fallimento SerCom	16.537	straordinaria
A5 Altre sopravvenienze attive	7.141	straordinaria

Nel seguente prospetto sono indicati l'importo e la natura dei singoli elementi di costo di entità o incidenza eccezionali.

Voce di costo	Importo	Natura
Costi di competenza di esercizi precedenti	23.884	straordinaria

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

La società ha provveduto allo stanziamento delle imposte dell'esercizio sulla base dell'applicazione delle norme tributarie vigenti. Le imposte correnti si riferiscono alle imposte di competenza dell'esercizio così come risultanti dalle dichiarazioni fiscali; le imposte relative ad esercizi precedenti includono le imposte dirette di esercizi precedenti, comprensive di interessi e sanzioni e sono inoltre riferite alla differenza positiva (o negativa) tra l'ammontare dovuto a seguito della definizione di un contenzioso o di un accertamento rispetto al valore del fondo accantonato in esercizi precedenti. Le imposte differite e le imposte anticipate, infine, riguardano componenti di reddito positivi o negativi rispettivamente soggetti ad imposizione o a deduzione in esercizi diversi rispetto a quelli di contabilizzazione civilistica.

Imposte differite e anticipate

La presente voce ricomprende l'impatto della fiscalità differita sul presente bilancio. La stessa è da ricondursi alle differenze temporanee tra i valori attribuiti ad un'attività o passività secondo criteri civilistici ed i corrispondenti valori riconosciuti a tali elementi ai fini fiscali.

La società ha determinato l'imposizione differita con esclusivo riferimento all'IRES, non essendovi variazioni temporanee IRAP.

Le imposte anticipate e differite sono state calcolate utilizzando rispettivamente le seguenti aliquote:

Aliquote	Es. n+1	Es. n+2	Es. n+3	Es. n+4	Oltre
IRES	24,00 %	24,00 %	24,00 %	24,00 %	24,00 %

Di seguito si riportano, ove presenti, le informazioni richieste dall'art. 2427 n. 14 del codice civile, ovvero:

- la descrizione delle differenze temporanee che hanno comportato la rilevazione di imposte differite e anticipate, specificando l'aliquota applicata e le variazioni rispetto all'esercizio precedente, gli importi accreditati o addebitati a conto economico oppure a patrimonio netto;
- l'ammontare delle imposte anticipate contabilizzato in bilancio attinenti a perdite dell'esercizio o di esercizi precedenti e le motivazioni dell'iscrizione; l'ammontare non ancora contabilizzato e le motivazioni della mancata iscrizione;
- le voci escluse dal computo e le relative motivazioni.

Rilevazione delle imposte differite e anticipate ed effetti conseguenti

	IRES
A) Differenze temporanee	
Totale differenze temporanee deducibili	2.374.760
Totale differenze temporanee imponibili	135.829

	IRES
Differenze temporanee nette	(2.238.931)
B) Effetti fiscali	
Fondo imposte differite (anticipate) a inizio esercizio	(440.278)
Imposte differite (anticipate) dell'esercizio	(97.065)
Fondo imposte differite (anticipate) a fine esercizio	(537.343)

Dettaglio delle differenze temporanee deducibili

Descrizione	Importo al termine dell'esercizio precedente	Variazione verificatesi nell'esercizio	Importo al termine dell'esercizio	Aliquota IRES	Effetto fiscale IRES
Accantonamento rischi su crediti e svalutazioni dirette	593.439	110.772	704.211	24,00%	169.011
Accantonamenti per rischi (imposte anticipate IRES)	1.124.222	345.137	1.469.359	24,00%	352.646
Fondo svalutazione magazzino	201.190	-	201.190	24,00%	48.286

Dettaglio delle differenze temporanee imponibili

Descrizione	Importo al termine dell'esercizio precedente	Variazione verificatesi nell'esercizio	Importo al termine dell'esercizio	Aliquota IRES	Effetto fiscale IRES
Storno fondo svalutazione crediti	-	51.470	51.470	24,00%	12.353
Altre rettifiche	84.359	-	84.359	24,00%	20.246

Conformemente a quanto previsto dal Principio Contabile OIC n. 25, viene riportato il dettaglio della riconciliazione tra l'onere fiscale risultante dal Bilancio e l'onere fiscale teorico.

	IRES	IRAP
Risultato prima delle imposte	802.521	
Aliquota teorica (%)	24,00	
Imposta IRES	192.605	
Saldo valori contabili IRAP		4.282.508
Aliquota teorica (%)		3,90
Imposta IRAP		167.018
Differenze temporanee imponibili		
- Incrementi	-	-
- Storno per utilizzo	-	-
- Escluse	-	-
<i>Totale differenze temporanee imponibili</i>	-	-
Differenze temporanee deducibili		
- Incrementi	455.909	-
- Storno per utilizzo	51.470	-
- Escluse	-	-
<i>Totale differenze temporanee deducibili</i>	404.439	-
<i>Var.ni permanenti in aumento</i>	549.286	555.224
<i>Var.ni permanenti in diminuzione</i>	167.576	7.350

v.2.6.3

FIRENZE PARCHEGGI S.P.A.

Totale imponibile	1.588.670	4.830.382
Utilizzo perdite esercizi precedenti	-	-
Altre variazioni IRES	19.868-	-
Valore imponibile minimo	-	-
Deduzione ACE/Start-up	-	-
<i>Altre deduzioni rilevanti IRAP</i>		<i>2.884.538</i>
Totale imponibile fiscale	1.568.802	1.945.844
Totale imposte correnti reddito imponibile	376.512	75.888
Detrazione	-	-
Imposta netta	376.512	-
Aliquota effettiva (%)	46,92	1,77

Nota integrativa, rendiconto finanziario

La società ha predisposto il rendiconto finanziario che rappresenta il documento di sintesi che raccorda le variazioni intervenute nel corso dell'esercizio nel patrimonio aziendale con le variazioni nella situazione finanziaria; esso pone in evidenza 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 stessa ha adottato, secondo la previsione dell'OIC 10, il 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

Di seguito vengono riportate le altre informazioni richieste dal codice civile.

Dati sull'occupazione

Nel seguente prospetto è indicato il numero medio dei dipendenti, ripartito per categoria e calcolato considerando la media giornaliera.

	Numero medio
Quadri	2
Impiegati	21
Operai	32
Totale Dipendenti	55

La variazione del numero di dipendenti evidenziata rispetto all'esercizio precedente consiste nella riduzione di organico di n. 1 unità.

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

Nel seguente prospetto sono esposte le informazioni richieste dall'art. 2427 n. 16 c.c., precisando che non esistono anticipazioni e crediti e non sono stati assunti impegni per conto dell'organo amministrativo per effetto di garanzie di qualsiasi tipo prestate.

	Amministratori	Sindaci
Compensi	82.978	28.753

Compensi al revisore legale o società di revisione

Nella seguente tabella sono indicati, suddivisi per tipologia di servizi prestati, i compensi spettanti alla società di revisione.

	Valore
Revisione legale dei conti annuali	8.000
Altri servizi di verifica svolti	18.579
Totale corrispettivi spettanti al revisore legale o alla società di revisione	26.579

Categorie di azioni emesse dalla società

Nel seguente prospetto è indicato il numero e il valore nominale delle azioni della 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 n. 18 codice civile.

Dettagli sugli altri strumenti finanziari emessi dalla società

La società non ha emesso altri strumenti finanziari ai sensi dell'articolo 2346, comma 6, del codice civile.

Impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale

Nella seguente tabella si riportano le informazioni previste dall'art. 2427 n. 9 del codice civile.

Garanzie prestate direttamente o indirettamente a terzi

Partecipazioni azionarie costituite in pegno:

Valore di Bilancio al 31/12/2017	€ 1.304.350
Valore di Bilancio al 31/12/2016	€ 1.304.350
Variazione esercizio 2017	€ 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:

Valore di Bilancio al 31/12/2017	€ 25.595.158
Valore di Bilancio al 31/12/2016	€ 25.595.158
Variazione esercizio 2017	€ 0

Contratti in corso - debiti residui

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

Valore di Bilancio al 31/12/2017	€ 2.764.725
Valore di Bilancio al 31/12/2016	€ 2.821.147
Variazione esercizio 2017	€ (56.422)

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

Il canone annuo da corrispondere per 75 anni è pari a Euro 56.422,00=, da indicizzare: il costo di competenza dell'esercizio è stato rinviato al Conto Economico.

Contratti in corso - debiti residui verso leasing

Contratti di locazione finanziaria:

Debito residuo in linea capitale al 31/12/2017	€ 4.931.205
Debito residuo in linea capitale al 31/12/2016	€ 5.238.704
Variazione esercizio 2017	€ (307.499)

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

Informazioni sui patrimoni e i finanziamenti destinati ad uno specifico affare

Patrimoni destinati ad uno specifico affare

Si attesta che alla data di chiusura del bilancio non sussistono patrimoni destinati ad uno specifico affare di cui al n. 20 dell'art. 2427 del codice civile.

Finanziamenti destinati ad uno specifico affare

Si attesta che alla data di chiusura del bilancio non sussistono finanziamenti destinati ad uno specifico affare di cui al n. 21 dell'art. 2427 del codice civile.

Informazioni sulle operazioni con parti correlate

Nel corso dell'esercizio sono state poste in essere operazioni con parti correlate; si tratta di operazioni concluse a condizioni di mercato, pertanto, in base alla normativa vigente, non viene fornita alcuna informazione aggiuntiva.

Informazioni sugli accordi non risultanti dallo stato patrimoniale

Nel corso dell'esercizio non è stato posto in essere alcun accordo non risultante dallo stato patrimoniale.

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

Per quanto riguarda il contenzioso in essere tra Firenze Mobilità SpA e il Comune di Firenze, a seguito della sentenza della corte di appello di Firenze, che ha visto rigettare le istanze della Società così come riconosciute dal lodo arbitrale del 28/10/2011, in data 1/2/2018 è stato presentato il ricorso in Cassazione a seguito della 4.

In data 5/3/2018 è stato aggiudicato il bando di gara "Leasing in costruendo" ex art. 187 del D. Lgs 50/2016, procedura aperta finalizzata all'esecuzione dei lavori di realizzazione del nuovo edificio polivalente a prevalente destinazione pubblica e nuovo ingresso al plesso didattico della facoltà di architettura sito in Firenze, Piazza Annigoni.

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

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

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

Si attesta che non è stato sottoscritto alcun strumento finanziario derivato.

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

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

Proposta di destinazione degli utili o di copertura delle perdite

Signori Soci, alla luce di quanto sopra esposto, l'organo amministrativo Vi propone di destinare come segue l'utile d'esercizio:
euro 22.359,00= alla riserva legale;
euro 424.827,11 alla riserva straordinaria.

Nota integrativa, parte finale

Signori Soci, Vi confermiamo che il presente bilancio, composto da stato patrimoniale, conto economico, rendiconto finanziario e nota integrativa rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria della società, nonché il risultato economico dell'esercizio e corrisponde alle scritture contabili. Vi invitiamo pertanto ad approvare il progetto di bilancio al 31/12/2017 unitamente con la proposta di destinazione del risultato d'esercizio, così come predisposto dall'organo amministrativo.

Il Bilancio è vero e reale e corrisponde alle scritture contabili

Firenze, 29 Marzo 2018

Firma

Dichiarazione di conformità del bilancio

Il sottoscritto Marco Fazzini dottore commercialista iscritto al n.664/A dell'Albo dei Dottori Commercialisti e degli esperti contabili di Firenze, quale incaricato della società, ai sensi dell'art. 31, comma 2-quinquies della L. 340/2000, dichiara che il documento informatico in formato XBRL contenente lo stato patrimoniale, il conto economico e la nota integrativa è conforme ai corrispondenti documenti originali depositati presso la società, ai sensi dell' articolo 23-bis, comma 2 del D.Lgs. n.82/2005.

FIRENZE PARCHEGGI S.P.A. Sede legale: VIA

GIORGIO LA PIRA, 21 FIRENZE (FI)

Iscritta al Registro Imprese di Firenze

C.F. e numero iscrizione: 03980970481 Iscritta

al R.E.A. di Firenze n. 405501

Capitale Sociale sottoscritto € 25.595.157,50 Interamente versato

Partita IVA: 03980970481

Verbale dell'assemblea dei soci del 07/05/2018

Il giorno 07/05/2018, alle ore 10:00, in Firenze, Via Giorgio la Pira, 21, presso la sede sociale, si è riunita l'assemblea della Società FIRENZE PARCHEGGI S.P.A., per discutere e deliberare in merito al seguente ordine del giorno:

in via ordinaria:

1. Presentazione del Bilancio di esercizio chiuso al 31 dicembre 2017, corredato della Relazione degli Amministratori sulla gestione, della Relazione del Collegio Sindacale e della Relazione della Società di Revisione; destinazione del risultato di esercizio. Deliberazioni inerenti e conseguenti.
2. Presentazione strategic guidelines .
3. Varie ed eventuali.

A norma dell'Art. 12 dello Statuto Sociale assume la presidenza dell'Assemblea il Angelo Falchetti, Presidente del Consiglio di Amministrazione che, con il consenso di tutti i presenti, chiama a svolgere le funzioni di Segretario Martina Vigoriti, che accetta. Il Presidente constata e dà atto:

- che l'assemblea è stata convocata con avviso trasmesso via posta elettronica certificata nonché tramite e-mail, diramata a norma di Statuto Sociale, a tutti gli azionisti, amministratori e componenti effettivi del collegio sindacale, per questo giorno, ora e luogo;
- che la presente Assemblea si svolge in seconda convocazione;

FIRENZE PARCHEGGI S.P.A.

- che sono presenti, in proprio o per delega, gli azionisti sotto riportati e precisamente:

1. Comune di Firenze, intestatario di n. 250.290

(duecentocinquantamila duecentonovanta) azioni, del valore nominale complessivo di Euro 12.927.478,50 (dodicimilioni-novecentoventisettemilaquattrocentosettantotto/50), pari al 50,51% del Capitale Sociale, in persona dell'Assessore Lorenzo Perra;

2. ATAF S.p.A. intestatario di n. 26.245 (ventiseimila duecento quarantacinque) azioni, del valore nominale complessivo di Euro 1.355.554,25

(unmilione trecentocinquantacinquemilacinquecentocinquantaquattro/25), pari al 5,30% del Capitale Sociale, in persona dell'Assessore Lorenzo Perra;

3. C.C.I.A.A. di Firenze, intestatario di n. 30.454

(trentamilaquattrocentocinquantaquattro) azioni, del valore nominale complessivo di Euro 1.572.949,10 (unmilione cinquecento-settantaduemilanovecento quarantanove/10), pari al 6,15% del Capitale Sociale, in persona delle delegate Elisa Vestri e Chiara Tondini;

4. Banca CR Firenze S.p.A., intestatario di n. 46.473

(quarantaseimilaquattrocentosettantatre) azioni, del valore nominale complessivo di Euro 2.400.330,45 (duemilioni-quattrocentomilatrecentotrenta/45) pari al 9,38% del Capitale Sociale, in persona del delegato Giovanni Stucchi;

5. Associazione degli Industriali della Provincia di Firenze, intestatario di n. 1.493 (millequattrocentonovantatre) azioni, del valore nominale complessivo di Euro 77.113,45 (settantasettemilacentotredici/45) pari allo 0,30% del Capitale Sociale, in persona di Santina Ferri;

6. Ferservizi S.p.A., intestatario di n. 7.965 (settemilanovecentosessantacinque) azioni, del valore nominale complessivo di Euro 411.392,25

(quattrocentoundicimilatrecentonovantadue/25) pari allo 1,61% del Capitale Sociale, in persona di Vincenzo Paolo Prisco;

7. Banca Nazionale del Lavoro S.p.A., intestatario di n. 10.912

(diecimilanovecentododici) azioni, del valore nominale complessivo di Euro

FIRENZE PARCHEGGI S.P.A.

563.604,80 (cinquecentosessanta-tremilaseicentoquattro/80) pari al 2,20% del Capitale Sociale, in persona di Paolo Contigliozzi;

8. Atlantia Sp.A., intestatario di n. 27.120 (ventisemilacentoventi) azioni, del valore nominale complessivo di Euro 1.400.748,00 (unmilionequattrocentomilasettecentoquarantotto/00) pari allo 5,47% del Capitale Sociale, in persona dell'Avv. Anna Palandrani (collegata in conference call).

Che pertanto sono presenti i soci portatori nel complesso di azioni rappresentanti l' 80,92% del capitale sociale;

- che sono presenti, per il Consiglio di Amministrazione in carica, i Signori:
- Angelo Falchetti, Presidente
- Dott. Carlo Bevilacqua, Amministratore Delegato;
- che sono presenti il Presidente del Collegio Sindacale Dottor Lorenzo Parrini ed i Sindaci Effettivi Dottorssa Giuliana Partilora e Dottor Lorenzo Gambi;
- che i certificati azionari sono stati ritualmente depositati ai sensi dello Statuto Sociale;
- che è stata verificata la presenza e la regolarità delle deleghe ai sensi dell'art. 2372 cc.

Il Presidente dichiara la presente assemblea validamente costituita, ai sensi dell'art. 14 dello Statuto Sociale, ed atta a deliberare.

Si passa alla trattazione del primo punto all'ordine del giorno dell'Assemblea in via ordinaria: Presentazione del Bilancio di esercizio chiuso al 31 dicembre 2017, corredato della Relazione degli Amministratori sulla gestione, della Relazione del Collegio Sindacale e della Relazione della Società di Revisione; destinazione del risultato di esercizio. Deliberazioni inerenti e conseguenti.

Il Presidente chiede ai Soci se vogliono che venga data lettura della Relazione e della documentazione allegata. I Soci all'unanimità deliberano di dispensare il Presidente alla lettura e dare per letto il materiale che la Società ha messo a disposizione degli stessi in formato elettronico e con congruo anticipo. Il Presidente

FIRENZE PARCHEGGI S.P.A.

d. la parola all'Amministratore Delegato affinché faccia una esposizione degli elementi e dei fatti salienti relativi al Bilancio. L'Amministratore Delegato informa i Soci che il bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2017, sottoposto alla loro approvazione registra un utile, al netto delle imposte di competenza, pari ad Euro 447.186,00. Si è pervenuti a tale risultato positivo, prosegue, dopo aver imputato al Conto Economico imposte complessive per Euro 355.328,00=, di cui Euro 452.373,00= correnti e Euro 97.045,00= anticipate. Il risultato ante imposte è parimenti positivo per Euro 802.521,00=. Gli ammortamenti stanziati a bilancio ammontano ad Euro 1.293.454,00.

L'Amministratore rileva una riduzione dei ricavi dei posti auto a rotazione rispetto all'anno precedente pari a circa euro 300.000. La riduzione è dovuta ai mancati introiti al parcheggio Stazione SMN per circa 475.000 euro, da ricondurre alle intervenute modifiche della viabilità nell'area per la costruzione delle linee della tranvia n. 2 e 3, Parte delle perdite è recuperata dai ricavi degli altri parcheggi.

Tra gli eventi che invece hanno inciso positivamente segnala la riduzione del tasso d'interesse dei mutui del project in favore di Firenze Mobilità per il 2017 per circa 280.000 euro complessivi. Tale riduzione interesserà anche gli anni 2018 e 2019.

L'Amministratore segnala poi come l'operazione c.d. project continui a rappresentare un elemento di criticità, ne sono riprova i risultati del parcheggio Fortezza SMN che registra una perdita di circa 576.000 Euro e quello di Alberti, che registra una perdita di circa 600.000 Euro.

Interviene il Presidente per concordare sull'ambivalenza del project che, se da una parte è stato motivo di crescita per la Società perché negli anni ha portato ad un aumento del numero dei parcheggi, dall'altra ha portato gravi problemi di marginalità.

Completata l'esposizione il Presidente cede la parola al Presidente del Collegio dei Sindaci per esporre la relazione del Collegio.

Verbale di 4 assemblea

Chiamata a deliberare sul primo punto all'Ordine del giorno, l'Assemblea degli Azionisti, preso atto delle relazioni del Collegio Sindacale e della Società di Revisione

FIRENZE PARCHEGGI S.P.A.

che esercita il controllo contabile e che certifica il bilancio, dopo ampia ed approfondita discussione, delibera all'unanimità

a. di approvare, come di fatto approva, il bilancio chiuso in data 31 dicembre 2017 ed i documenti che lo compongono, nel suo complesso e nelle singole poste, iscrizioni, stanziamenti ed utilizzi proposti;

b. di approvare, come di fatto approva, la gestione economica e finanziaria della Società, quale emerge dalla lettura e dall'analisi del bilancio medesimo e della relazione sulla gestione a suo corredo;

c. di acquisire agli atti sociali, come di fatto acquisisce, le relazioni del Collegio Sindacale della Società di Revisione che esercita il controllo contabile;

d. di destinare l'utile d'esercizio pari a Euro 447.193,00 al fondo di riserva straordinaria.

Punto 2: Presentazione Strategic Guidelines.

Il Presidente prende la parola per illustrare le linee guida strategiche che la società, partendo da un approfondimento sulla marginalità 2018, vuole sviluppare per il prossimo futuro.

Quest'anno Firenze Parcheggio ha compiuto 30 anni di attività ed è ora necessario individuare il percorso da intraprendere nei prossimi 30 anni dando avvio da un'analisi che indichi i punti di forza e le aree di miglioramento che le consentiranno di riposizionarsi nel contesto del mercato attuale.

La gestione sana che ha caratterizzato Firenze Parcheggio negli ultimi anni permette di chiudere i bilanci in utile (con circa 13 milioni di fatturato e 3 milioni di accesso annui in 15 parcheggi gestiti da struttura remota) e quindi possiamo raccogliere le nuove sfide della rivoluzione digitale della mobilità, che cambierà radicalmente gli scenari nel medio periodo, così come quella della nuova mobilità cittadina con l'avvio delle nuove linee tramviarie.

Verbale di

a

Il Presidente invita ad una riflessione sul fatto che il contesto globale in cui operiamo sia sempre più tecnologizzato e caratterizzato da una nuova mobilità, nuovi mezzi di

FIRENZE PARCHEGGI S.P.A.

trasporto che si affiancano all'auto, quali il bike sharing e il car sharing. L'uso di questi mezzi ha un forte impatto sull'utilizzo delle nostre strutture perché il cittadino ora per muoversi non utilizza solo il mezzo che possiede ma sceglie tra una platea di nuovi strumenti che rispondono al puntuale bisogno di spostamento. La nostra società, dunque, deve essere pronta a presentare un'offerta coerente con questi sviluppi, in un contesto di fruibilità del prodotto.

A livello locale da una parte sappiamo che il territorio comunale ha bisogno di circa 100.000 posti auto, dall'altra abbiamo già assistito ai cambiamenti portati dalla messa a regime della Linea 1 tranviaria. In questo contesto è fondamentale la strategia globale del Comune per la smart city con la collaborazione di tutte le Società che integrino le proprie banche dati (ad es. l'informazione che abbiamo relativa alla disponibilità in tempo reale dei parcheggi).

Il Presidente passa ad indicare le aree di possibile miglioramento, quali l'immagine di noi che offriamo nostro utente finale, immagine che purtroppo risente negativamente ancora di eventi accaduti molti anni fa o il marketing, ad oggi assente nella nostra gestione. Dobbiamo procedere con la razionalizzazione delle aree di business inefficienti (conferimenti e project) e l'acquisizione di nuove strutture.

Ancora, una terza area su cui puntare è il potenziamento della qualità dei parcheggi, su cui l'azienda non ha potuto investire finché i conti dovevano essere risanati ma su cui ora invece ha avviato un percorso di miglioramento: abbiamo aggiudicato la gara per il nuovo sistema di illuminazione dei parcheggi, abbiamo investito nella vigilanza, abbiamo bandito una nuova gara per le pulizie delle strutture con un budget aumentato in modo importante; stiamo lavorando sui punti, dunque, che maggiormente impattano sull'immagine della Firenze Parcheggi.

Gli obiettivi di un nuovo piano industriale grazie a cui recupereremo la qualità dei servizi offerti, che ci permetterà di trasformarci da gestori di parcheggi a fornitori di servizi, potranno essere:

Verbale di 6 assemblea

a. Recupero della marginalità in operazioni concluse che però devono essere definite completamente, quali i conferimenti del 2005 e il project.

FIRENZE PARCHEGGI S.P.A.

- b. Creazione di nuovi parcheggi con lo sfruttamento della leva del controllo remoto h24, per cui a parità di costi l'aumento dei parcheggi da gestire e conseguenti ricavi, offrirebbe un margine importante, a partire dal progetto in fase di definizione del parcheggio scambiatore multipiano di Peretola.
- c. Focalizzazione sul cliente con semplificazione e razionalizzazione dei listini prezzi parcheggi, che potrebbe essere l'occasione per una verifica complessiva delle tariffe.
- d. Innovazione attraverso l'uso delle tecnologie del futuro. Il Presidente ricorda che abbiamo avviato un percorso per un investimento nel settore della mobilità elettrica che potrà comportare un margine importante.
- e. Comunicazione: stiamo rinnovando il sito e creando competenze interne per sales e marketing e ipotizzando anche la revisione del marchio per meglio caratterizzare il nuovo piano.

Conclusa la sintetica informativa, il Presidente spiega come sia intenzione della Società procedere con la redazione di un nuovo piano industriale che individui le linee di sviluppo e una proposta per il futuro da sottoporre agli azionisti entro la fine dell'anno.

Prende la parola l'assessore Perra che, ricordando il doppio ruolo del Comune di Firenze, azionista di maggioranza della Società ma regolatore allo stesso tempo, esprime il proprio apprezzamento per il fatto che la Società abbia recuperato marginalità e che la gestione societaria sia sana, proprio in prospettiva di investimenti e di crescita.

L'Assessore ripercorrendo i vari aspetti progettuali e di sviluppo conclude per esprimere il proprio favore ad un piano strategico. Infine, ricorda che il Comune di Firenze, con la liquidazione a breve di Ataf SpA acquisirà anche la quota detenuta in Firenze Parcheggi e passerà dal 50,51% al 55,81%.

Verbale di 7 assemblea

Con ampia e approfondita discussione, i soci nel prendere atto dell'informativa, esprimono il loro apprezzamento condividendone il percorso progettuale.

FIRENZE PARCHEGGI S.P.A.

Nessun'altro chiedendo la parola il Presidente dichiara sciolta l'Assemblea alle ore
12,00.

Il Presidente

La segretaria

Angelo Falchetti

Martina Vigoriti

FIRENZE PARCHEGGI S.P.A.

Il sottoscritto Marco Fazzini dottore commercialista ai sensi dell'art. 31 comma 2 quinquies L. 340/2000 dichiara che il presente documento informatico è conforme all'originale depositato presso la società.

FIRENZE PARCHEGGI S.P.A.

Imposta di bollo assolta in modo virtuale tramite la Camera di Commercio di FIRENZE - Autorizzazione n. 10882/2001/T2 del 13.03.2001 A.E. Dir. Reg. Toscana emanata da A.E. Dir. Reg. Toscana

FIRENZE PARCHEGGI S.P.A.

Verbale di 8 assemblea

FIRENZE PARCHEGGI S.P.A.

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

Relazione sulla gestione

Bilancio Ordinario al 31/12/2017

Signori Soci, nella Nota integrativa Vi sono state fornite le notizie attinenti alla illustrazione del bilancio al 31/12/2017; nel presente documento, conformemente a quanto previsto dall'art. 2428 del Codice Civile, Vi forniamo le notizie attinenti alla situazione della Vostra società e le informazioni sull'andamento della gestione. La presente relazione, redatta con valori espressi in unità di Euro, viene presentata a corredo del Bilancio d'esercizio al fine di fornire informazioni reddituali, patrimoniali, finanziarie e gestionali della società corredate, ove possibile, di elementi storici e valutazioni prospettiche. Per quanto riguarda le esplicazioni relative agli elementi numerici emergenti dallo Stato Patrimoniale e dal Conto Economico, facciamo esplicito rinvio ai contenuti della Nota Integrativa.

Il bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2017, sottoposto alla Vostra approvazione registra un utile, al netto delle imposte di competenza, pari ad Euro 447.186,00=.

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

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

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

Al riguardo, si evidenzia che la differenza fra valore e costi della produzione (A-B), espressa in conformità al dettato civilistico, risulta positivo per Euro 882.133,00=.

Nel prosieguo della presente relazione vengono esposti, con l'ausilio di opportune tabelle, un conto economico riclassificato a "margine industriale di struttura" dove viene evidenziato come il risultato globale della c.d. gestione caratteristica (riferito alla somma di tutte le strutture gestite) risulta positivo e, in dettaglio, possono essere osservati i risultati gestionali di ogni struttura: alcuni di essi restano ancora deficitari per le ragioni di seguito ad esporre.

Si ritiene opportuno proporre questa ulteriore riclassificazione per poter apprezzare al meglio il risultato gestionale caratteristico, essendo lo schema imposto dal vigente Codice Civile influenzato da partite non ripetitive che sono ricomprese invece nei costi della produzione.

Nel corso dell'anno, la Società ha continuato a svolgere la sua attività finalizzata alla gestione dei parcheggi

Informativa sulla società

Come parzialmente anticipato al precedente punto, la gestione 2017 è stata caratterizzata dai seguenti principali eventi:

- a) sono stati confermati i risultati negativi derivanti dalla gestione complessiva dei parcheggi affidati alla Società dal "Project Financing" tramite la società Firenze Mobilità S.p.A.;
- b) sono state poste in essere iniziative volte a conseguire convenzioni con enti, società e associazioni;
- c) sono state proposte nuove tariffe ridotte rivolte ai residenti delle zone interessate dai lavori della tramvia;
- d) sono stati mantenuti i sistemi integrati ISO 9001, ISO 14001, SA 8000 ed è stata conseguita la nuova certificazione ISO 50001 relativa alla gestione energetica;
- e) è stato predisposto il Report Sociale annuale;
- f) la società ha proseguito, nei confronti di Firenze Mobilità, la propria attività al fine di mitigare l'onerosità dei canoni dovuti ottenendo un ristoro a seguito della riduzione del tasso di interesse applicato ai mutui legati al "project";

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

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

Sono stati costantemente forniti i dati sulla disponibilità degli stalli nei parcheggi più frequentati attraverso un flusso continuo di aggiornamenti in tempo reale rilevato sui pannelli a messaggio variabile dislocati nei punti nevralgici della viabilità urbana.

Il personale addetto ha potuto monitorare la situazione delle strutture e dell'utenza ed intervenire tempestivamente in caso di necessità o a seguito di eventuali richieste da parte degli utenti.

Infatti, grazie ad una rete di molteplici punti di comunicazione con la Centrale di Controllo Remota l'utente, in qualsiasi momento, può mettersi in contatto con gli operatori per ricevere informazioni e formulare richieste di supporto.

La Società, grazie ad una puntuale attenzione alla soddisfazione della clientela, ad una precisa verifica del servizio offerto, ad un costante impegno del proprio personale e agli investimenti, che hanno puntato soprattutto sull'informatica e sull'automazione dei pagamenti, ha ottenuto un risultato di bilancio positivo ma, altresì, ha dovuto farsi carico ancora del

disequilibrio, economico e finanziario, derivante dagli accordi a suo tempo sottoscritti con “Firenze Mobilità S.p.A.”, in relazione alla gestione dei parcheggi del “Project Financing”.

Come a tutti è ormai noto, la vicenda del “Project Financing” si è conclusa con sentenza della Corte di Cassazione e la Società, che si era costituita parte civile, non ha visto riconoscere le proprie richieste.

La Società, suo malgrado, continua a corrispondere i canoni previsti dal Piano Economico Finanziario per la gestione dei parcheggi del “Project Financing”, nonostante la Società ritenga che:

- siano stati rilasciati minori spazi pubblicitari rispetto ai previsti, con conseguenti minori ricavi annuali per circa Euro 500.000,00= per ciascuno degli anni 2006 e 2007;
- non sia stato eseguito un attento controllo della sosta, con conseguenti minori ricavi annuali, che, per gli anni 2006 e 2007, sono stati stimati in complessivi Euro 578.355,00=;
- non sia stata aperto l'ingresso della Fortezza da Basso dalla porta di campagna, da cui minori ricavi annuali, stimati in complessivi Euro 427.121,00= per gli anni 2006 e 2007.

Ricordiamo che alla Società, tramite Firenze Mobilità S.p.A., sono stati riconosciuti dal lodo arbitrale risarcimenti per Euro 837.342,00=, relativamente all'anno 2006, e per Euro 849.486,00=, relativamente all'anno 2007 e così per una complessiva rivalutata somma pari a Euro 1.935.285,00=, che detto lodo è stato appellato dal Comune di Firenze in Corte di Appello e che la sentenza di quest'ultima è stata negativa per la Società.

Anche nel 2017, così come per tutti i precedenti anni dal 2008 al 2016, con il concorso delle cause sopra citate, i risultati gestionali dei parcheggi del “Project Financing” sono stati nel loro complesso negativi e non hanno quindi consentito la copertura economica né quella finanziaria dei complessivi canoni dovuti a “Firenze Mobilità S.p.A.”

In particolare:

- il parcheggio “**Beccaria**” ha registrato un risultato di gestione **positivo** pari ad Euro 67.271,00=;
- il parcheggio “**Fortezza Fiera**” ha registrato un risultato di gestione **negativo** pari ad Euro 576.968,00=: la gestione di questa struttura è fortemente condizionata dalle attività fieristiche organizzate da “Firenze Fiera S.p.A.” e, conseguentemente, ha risentito delle limitate manifestazioni svoltesi nel 2017 e dalla costante chiusura della Porta alla Campagna;
- il parcheggio “**Stazione Binario 16**” ha registrato un risultato di gestione **positivo** pari ad Euro 506.571,00=: si ricorda che trattasi di parcheggio di superficie e quindi con lieve incidenza dei costi dovuti alla gestione della struttura;
- il parcheggio “**Alberti**” ha registrato un risultato di gestione **negativo** pari ad Euro 621.082,00=;
- il parcheggio “**San Lorenzo**” ha registrato un risultato di gestione **positivo** pari ad Euro 447.837,00=: si ricorda che questo parcheggio è stato acquisito nel 2011 quale ramo di azienda della società S.c.a.f. S.c.a.r.l.

Tutto ciò, oltre ad altre considerazioni, è senz'altro un valido motivo per dover ripensare il Piano Economico Finanziario del “Project Financing”.

Proseguendo nell'analisi dei singoli parcheggi dobbiamo registrare che:

Il parcheggio “**Stazione Santa Maria Novella**”, che per l'ubicazione e la sua funzionalità intrinseca continua ad essere il più remunerativo (sia per numero di transiti che per fruizione complessiva), ha registrato un risultato di gestione positivo pari ad Euro 2.368.051,00=, ma a causa dei lavori dovuti alla realizzazione dei percorsi della tramvia per le linee 2 e 3 iniziati il 01/04/2017 e alla conseguente modifica della viabilità dell'area ha subito un decremento consistente dei ricavi pari al 10,4% rispetto all'anno precedente, con una riduzione dei ricavi rispetto all'anno precedente in termini assoluti pari a Euro 475.923,00=.

Il parcheggio “**Sant'Ambrogio**”, che risulta essere il parcheggio più utilizzato dopo “Stazione Santa Maria Novella”, grazie alla sua ubicazione, alle attività commerciali presenti nella zona ed alle occasioni culturali che offre il centro storico, nel 2017 ha registrato un risultato di gestione positivo pari ad Euro 1.085.696,00=.

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

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

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

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

Vi sono quattro strutture, oltre a quelle già citate, che hanno registrato risultati negativi, ovvero:

- il parcheggio scambiatore di **viale Europa**, che registra un risultato di gestione negativo pari ad Euro 117.374,00=: è un punto di sosta per i camper, con approvvigionamento idrico e scarico di acque scure;
- il parcheggio **“Porta al Prato-Leopolda”**, che registra un risultato di gestione negativo pari ad Euro 298.889,00=: parcheggio condotto in locazione finanziaria;
- il parcheggio **“Giannotti”**, affidato alla Società dal Comune di Firenze con esclusione della sosta di rotazione, che ha registrato un risultato di gestione negativo pari ad Euro 60.660,00=;
- il parcheggio **“Palazzo di Giustizia”**, che è stato inaugurato nel mese di luglio 2012, porta un risultato negativo pari ad Euro 133.057,00=.

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

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

	Pieraccini	Stazione	Parterre	Calza	Sant’Ambrogio	
ricavi						
2016	671.206	4.534.094	908.524	600.229	1.869.625	
2017	635.605	4.058.171	982.914	582.287	1.899.925	
differenza	-35.601	-475.923	74.390	-17.942	30.300	
personale						
2016	293.463	293.116	335.858	72.764	123.863	
2017	295.233	294.885	337.884	73.203	124.610	
differenza	1.770	1.769	2.026	439	747	
ammortamenti/acc.to						
2016	30.618	183.801	110.979	21.722	262.742	
2017	40.365	229.967	118.233	22.723	224.796	
differenza	9.747	46.166	7.254	1.001	-37.946	
costi operativi						
2016	222.432	1.192.099	471.365	93.934	367.650	
2017	167.498	1.165.268	494.368	108.413	416.138	
differenza	-54.934	-26.831	23.003	14.479	48.488	
proventi e oneri finanziari						
2016	1.873			173	65.483	
2017	1.080				48.685	
differenza	-793	0	0	-173	-16.798	
marginie di contribuzione						
2016	122.820	2.865.078	-9.678	411.636	1.049.887	
2017	131.429	2.368.051	32.429	377.948	1.085.696	
differenza	8.609	-497.027	42.107	-33.688	35.809	
Beccaria Fortezza Europa Alberti Careggi Giannotti						
ricavi						
2016	738.249	617.907	19.480	267.990	764.048	51.272
2017	756.940	592.347	15.767	278.466	789.812	56.396
differenza	18.691	-25.560	-3.713	10.476	25.764	5.124

personale						
2016	67.771	173.942	54.074	104.479	135.542	64.102
2017	68.180	174.991	54.400	105.109	136.359	64.489
differenza	409	1.049	326	630	817	387

ammortamenti/acc.to						
2016	23.331	35.461	17.614	266.040	47.582	3.716
2017	25.575	39.031	20.296	70.949	35.811	6.504
differenza	2.244	3.570	2.682	-195.091	-11.771	2.788

costi operativi						
2016	653.242	1.021.919	54.159	769.013	562.833	56.038
2017	595.914	955.293	58.445	723.491	481.252	46.063
differenza	-57.328	-66.626	4.286	-45.522	-81.581	-9.975

proventi e oneri finanziari						
2016					19.874	
2017					17.485	
differenza	0	0	0	0	-2.389	0

marginie di contribuzione						
2016	-6.095	-613.415	-106.367	-871.542	-1.783	-72.584
2017	67.271	-576.968	-117.374	-621.083	118.905	-60.660
differenza	73.366	36.447	-11.007	250.459	120.688	11.924

Stazi. bin.16	Porta al prato	San Lorenzo	Palazzo di G.
---------------	----------------	-------------	---------------

ricavi				
2016	794.303	402.868	1.152.301	75.138
2017	767.083	444.744	1.170.843	74.898
differenza	-27.220	41.876	18.542	-240

personale				
2016	55.073	123.863	59.761	80.550
2017	55.405	124.610	60.121	81.036
differenza	332	747	360	486

ammortamenti/acc.to				
2016	22.468	16.443	87.722	46.954
2017	21.697	24.812	88.615	35.241
differenza	-771	8.369	893	-11.713

costi operativi				
2016	204.655	573.016	565.881	91.671
2017	183.410	594.211	549.595	91.678
differenza	-21.245	21.195	-16.286	7

proventi e oneri finanziari				
2016			28.129	
2017			24.675	
differenza	0	0	-3.454	0

margine di contribuzione				
2016	512.107	-310.454	410.808	-144.037
2017	506.571	-298.889	447.837	-133.057
differenza	-5.536	11.565	37.029	10.980

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

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

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

A seguire, vengono esposti i ricavi accessori e i costi generali facenti carico alla Società e così fino alla determinazione del risultato finale di bilancio 2017:

	2016	2017	Differenza
Margine da gestioni di strutture aggregate	3.236.381	3.328.106	91.725
Altri ricavi da attività minori	599.202	624.470	25.268
Altri costi del personale	934.013	977.963	43.950
Altri ammortamenti/accantonamenti	832.188	791.043	-41.145
Altri costi generali	1.365.010	1.381.046	17.810
Risultato finale (prima delle imposte)	704.373	800.524	96.378
Dettaglio accantonamenti, svalutazioni e sopravvenienze	2016	2017	Differenza
Margine parcheggi di struttura	3.236.381	3.328.106	91.725
Costi indiretti	-1.828.575	-2.093.285	-264.710
Margine park struttura al netto di costi indiretti	1.407.806	1.234.821	-172.985
A dedurre:			
Acc/to sval.p.a. Porta al Prato	0	0	0
Acc/to svalutazione crediti	-262.032	-115.126	146.906
Acc/to rischi e liti	-108.931	-2.137	106.794

Acc/to progettazioni	-314.000	-314.000	0
Interessi passivi diversi	0	-1.034	-1.034
sopravv.passive	0	0	0
a sommare:			
Plusvalenze	0	0	0
Sopravvenienze attive	0	0	0
dedotte:			
imposte	-486.610	-355.335	131.282
Risultato d'esercizio	236.233	447.186	210.960

Fatti di particolare rilievo

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

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

- valorizzare le attività che nell’attuale gestione rappresentano una fonte di redditività e di remunerazione del capitale aziendale;
- cercare di neutralizzare (sotto il profilo contrattuale e gestionale) i risultati delle attività connesse alle strutture affidate da “Firenze Mobilità S.p.A.”

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

Investimenti

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

DESCRIZIONE	IMPORTI
Immobilizzazioni immateriali	100.151
Macchinari	575.796
Impianti allarme e sorveglianza	288.168
Impianti vari	78.185
Totale	1.042.300

Attività di direzione e coordinamento

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

Situazione patrimoniale e finanziaria

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

Stato Patrimoniale Attivo

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

Stato Patrimoniale Passivo

Voce	Esercizio 2017	%	Esercizio 2016	%	Variaz. assolute	Variaz. %
CAPITALE DI TERZI	15.936.105	31,54 %	17.216.554	33,52 %	(1.280.449)	(7,44) %
Passività correnti	4.624.847	9,15 %	4.256.373	8,29 %	368.474	8,66 %
Debiti a breve termine	4.575.172	9,06 %	4.187.920	8,15 %	387.252	9,25 %
Ratei e risconti passivi	49.675	0,10 %	68.453	0,13 %	(18.778)	(27,43) %
Passività consolidate	11.311.258	22,39 %	12.960.181	25,24 %	(1.648.923)	(12,72) %
Debiti a m/l termine	6.144.463	12,16 %	8.079.661	15,73 %	(1.935.198)	(23,95) %
Fondi per rischi e oneri	4.522.768	8,95 %	4.126.161	8,03 %	396.607	9,61 %
TFR	644.027	1,27 %	754.359	1,47 %	(110.332)	(14,63) %
CAPITALE PROPRIO	34.585.792	68,46 %	34.138.608	66,48 %	447.184	1,31 %
Capitale sociale	25.595.158	50,66 %	25.595.158	49,84 %		
Riserve	8.543.448	16,91 %	8.307.216	16,18 %	236.232	2,84 %
Utili (perdite) portati a nuovo						
Utile (perdita) dell'esercizio	447.186	0,89 %	236.234	0,46 %	210.952	89,30 %
Perdita ripianata dell'esercizio						
TOTALE FONTI	50.521.897	100,00 %	51.355.162	100,00 %	(833.265)	(1,62) %

Principali indicatori della situazione patrimoniale e finanziaria

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

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

Situazione economica

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

Conto Economico

Voce	Esercizio 2017	%	Esercizio 2016	%	Variaz. assolute	Variaz. %
VALORE DELLA PRODUZIONE	13.754.400	100,00 %	14.261.671	100,00 %	(507.271)	(3,56) %
- Consumi di materie prime	52.882	0,38 %	35.564	0,25 %	17.318	48,70 %
- Spese generali	7.259.482	52,78 %	7.555.476	52,98 %	(295.994)	(3,92) %
VALORE AGGIUNTO	6.442.036	46,84 %	6.670.631	46,77 %	(228.595)	(3,43) %
- Altri ricavi	325.453	2,37 %	492.621	3,45 %	(167.168)	(33,93) %
- Costo del personale	2.898.169	21,07 %	2.794.440	19,59 %	103.729	3,71 %
- Accantonamenti	345.137	2,51 %	432.931	3,04 %	(87.794)	(20,28) %
MARGINE OPERATIVO LORDO	2.873.277	20,89 %	2.950.639	20,69 %	(77.362)	(2,62) %
- Ammortamenti e svalutazioni	1.450.523	10,55 %	1.576.449	11,05 %	(125.926)	(7,99) %
RISULTATO OPERATIVO CARATTERISTICO (Margine Operativo Netto)	1.422.754	10,34 %	1.374.190	9,64 %	48.564	3,53 %

Voce	Esercizio 2017	%	Esercizio 2016	%	Variaz. assolute	Variaz. %
+ Altri ricavi	325.453	2,37 %	492.621	3,45 %	(167.168)	(33,93) %
- Oneri diversi di gestione	866.074	6,30 %	1.040.017	7,29 %	(173.943)	(16,73) %
REDDITO ANTE GESTIONE FINANZIARIA	882.133	6,41 %	826.794	5,80 %	55.339	6,69 %
+ Proventi finanziari	13.347	0,10 %	11.583	0,08 %	1.764	15,23 %
+ Utili e perdite su cambi						
RISULTATO OPERATIVO (Margine Corrente ante oneri finanziari)	895.480	6,51 %	838.377	5,88 %	57.103	6,81 %
+ Oneri finanziari	(92.959)	(0,68) %	(115.533)	(0,81) %	22.574	(19,54) %
REDDITO ANTE RETTIFICHE DI ATTIVITA' E PASSIVITA' FINANZIARIE	802.521	5,83 %	722.844	5,07 %	79.677	11,02 %
+ Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie						
+ Quota ex area straordinaria						
REDDITO ANTE IMPOSTE	802.521	5,83 %	722.844	5,07 %	79.677	11,02 %
- Imposte sul reddito dell'esercizio	355.335	2,58 %	486.610	3,41 %	(131.275)	(26,98) %
REDDITO NETTO	447.186	3,25 %	236.234	1,66 %	210.952	89,30 %

Principali indicatori della situazione economica

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

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

Informazioni ex art 2428 C.C.

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

Principali rischi e incertezze a cui è esposta la società

Come evidenziato con riferimento all'andamento della gestione, il principale rischio cui è esposta la società è da collegarsi a quanto riportato in Nota Integrativa al paragrafo "Fatti di rilievo verificatisi dopo la chiusura dell'esercizio".

Principali indicatori non finanziari

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

Informativa sull'ambiente

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

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

Con l'entrata a regime della Centrale di Controllo Remoto, il personale addetto alle strutture è stato infatti riorganizzato a livello di funzioni: la riorganizzazione ha comportato la partecipazione a nuovi corsi di formazione che hanno permesso maggiore professionalizzazione a livello di utilizzo delle nuove tecnologie collegate al sistema di controllo, di interventi tecnici e di comunicazione con l'utenza.

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

Anche nel 2018 la società continuerà ad investire nella formazione del personale.

Informazioni sulla gestione del personale

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

Attività di ricerca e sviluppo

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

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

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

Azioni proprie

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

Azioni/quote della società controllante

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

Evoluzione prevedibile della gestione

Pur non volendo ripeterci, dobbiamo confermare che la prevedibile evoluzione della gestione è strettamente correlata alla vicenda "Project Financing". Al riguardo diventa quanto mai opportuna una profonda rivisitazione del Piano Economico Finanziario su cui è incardinato il "Project Financing": tale rivisitazione dovrà necessariamente tenere conto dei dati economici e finanziari osservati negli anni precedenti e, pertanto, dovrà essere orientata al riequilibrio e sostenibilità dei valori del piano medesimo.

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

Durante l'esercizio in corso:

- Continuerà la ricerca, nonostante il difficile periodo del mercato immobiliare, di potenziali acquirenti dei residui posti auto di proprietà ubicati in Firenze, presso il parcheggio sotterraneo di Porta al Prato;

- Proseguirà nelle valutazioni dei progetti per la realizzazione di nuovi parcheggi di struttura a Firenze.

Organizzazione del governo societario

Con riferimento alle prescrizioni di cui all'art. 6, commi 3 e 4, del D.Lgs. 175/2016 e relativamente all'opportunità di:

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

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

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

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

Sedi secondarie

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

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

Conclusioni

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

- ad approvare il Bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2017 unitamente alla Nota integrativa ed alla presente Relazione che lo accompagnano;
- a destinare il risultato d'esercizio in conformità con la proposta formulata nella nota integrativa.

Firenze, 29 Marzo 2018

Firma

Angelo Falchetti

Il sottoscritto Marco Fazzini dottore commercialista ai sensi dell'art. 31 comma 2 quinquies L. 340/2000 dichiara che il presente documento informatico è conforme all'originale depositato presso la società.

Imposta di bollo assolta in modo virtuale tramite la Camera di Commercio di FIRENZE - Autorizzazione n. 10882/2001/T2 del 13.03.2001 A.E. Dir. Reg. Toscana emanata da A.E. Dir. Reg. Toscana

FIRENZE PARCHEGGI S.p.A.
Sede legale Via Giorgio La Pira, 21 — Firenze
Capitale sociale € 25.595.157,50 (i.v.)
Iscrizione Registro delle Imprese, C.F. e P. IVA 03980970481
RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE AL BILANCIO 2017

Signori Azionisti,

si ricorda preliminarmente che la funzione di revisione legale ex art. 2409-bis c.c. è svolta dalla società di revisione Baker Tilly Revisa, giusto mandato conferitole dall'Assemblea degli Azionisti in occasione dell'approvazione del bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2015.

Al Collegio sindacale competono le funzioni di vigilanza e controllo così come previste dall'art. 2403 c.c.

In conformità all'art. 2429, comma 2 c.c., riferiamo sui risultati dell'esercizio chiuso al 31/2/2017 e sull'attività svolta nel corso di tale esercizio.

Il progetto di bilancio è stato approvato dal C. di A. nella seduta del 29 marzo 2018; il progetto approvato è stato quindi trasmesso al Collegio sindacale nella stessa data.

Il bilancio dell'esercizio 2017, costituito dallo stato patrimoniale dal conto economico, dal rendiconto finanziario e dalla nota integrativa, è stato redatto secondo le vigenti disposizioni del codice civile, nel rispetto, fra l'altro, delle disposizioni di cui al D.Lgs. n. 139/2015, emanato in attuazione della Direttiva comunitaria 2013/34/UE sui bilanci d'esercizio e consolidati.

Quanto premesso, nel corso dell'esercizio 2017 abbiamo continuato a vigilare sull'osservanza della legge e dello Statuto, nonché sul rispetto dei principi di corretta amministrazione.

La nostra attività si è informata alle disposizioni di legge ed alle vigenti norme di comportamento emanate dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili.

Abbiamo partecipato alle riunioni assembleari e del C. di A. , non avendo rilevato, in base alle informazioni disponibili, alcuna violazione di legge e/o dello Statuto, né alcuna deliberazione che fosse manifestamente imprudente, azzardata

o, per quanto di nostra conoscenza, in potenziale conflitto e/o contrasto di interessi o comunque tale da compromettere l'integrità del patrimonio sociale.

Abbiamo vigilato sull'adeguatezza dell'assetto organizzativo, amministrativo e contabile, come anche sul suo concreto funzionamento, acquisendo, anche tramite indagini dirette sui documenti sociali ed incontri con i Responsabili delle principali funzioni aziendali, elementi di conoscenza al fine di valutarne l'adeguatezza in funzione delle esigenze gestionali: non abbiamo alcuna osservazione né rilievo da svolgere,

Nel corso dell'esercizio il Collegio sindacale ha avuto incontri con l'O. di V. secondo la propria attuale composizione collegiale, il quale ha operato riferendo al Consiglio ai sensi di legge, dando atto di una situazione di sostanziale adeguatezza dei presidi ai fini della mitigazione dei rischi ex n. 231/2001 anche per effetto del recepimento delle prescrizioni in materia di trasparenza.

Durante le riunioni il Collegio ha acquisito dagli Amministratori informazioni sul generale andamento della gestione e sulla sua prevedibile evoluzione, nonché sulle operazioni di maggiore rilievo, per dimensioni e caratteristiche, non rilevando alcuna operazione che sia parsa atipica, inusuale o in apparente contrasto con la legge o lo Statuto.

Non sono pervenute a questo Collegio denunce ex art. 2408 c.c., né sono stati rilevati fatti censurabili, omissioni o irregolarità che, a nostro avviso, siano da evidenziare nell'ambito della presente Relazione e né alcuna denuncia risulta pervenuta all'Organismo di Vigilanza.

Nel corso dell'esercizio il Collegio non è stato chiamato a rilasciare pareri previsti dalla legge,

In conformità dell'art. 2409-septies e.c. abbiamo avuto scambi di informazioni con la Società di revisione incaricata della revisione legale, anche con riferimento al trattamento delle principali poste di bilancio,

Il progetto di bilancio chiuso al 31 dicembre 2017, che viene sottoposto al Vostro esame, chiude con un utile d'esercizio di euro 447.186, al netto delle imposte di Competenza di euro 355.335, utile che il C. di A. propone di destinare a patrimonio come da dettaglio indicato nel paragrafo conclusivo della propria Relazione sulla gestione,

Come ricordato, al Collegio non compete la funzione di revisione legale, esercitata dalla Società di revisione: abbiamo pertanto vigilato sull'impiego generale conferita dal



C. di A. al bilancio d'esercizio, nonché in ordine alla sua conformità alle norme di legge.

La struttura dello Stato Patrimoniale e del Conto Economico è conforme alle disposizioni di cui agli artt. 2424 e 2425 c.c., come modificata per effetto delle disposizioni di cui al DLgs. 139/2015; la Nota Integrativa, redatta in conformità all'art. 2427 c.c., pure integrata alla luce della normativa sopra richiamata, le informazioni ed indicazioni ivi previste.

Lo Stato Patrimoniale ed il Conto Economico presentano, ai fini comparativi, i valori dell'esercizio precedente ex art. 2423-ter, comma 5 c.c., con, gli opportuni adattamenti, ove resisi necessari,

La Relazione sulla Gestione è conforme al dettato dell'art. 2428 c.c., recando le informazioni ivi previste ed illustrando la situazione della Società e l'andamento della gestione nel suo complesso, anche mediante

esposizione dettagliata: di indicatori economico-finanziari, con particolare riguardo a costi, ricavi, investimenti e situazione finanziaria, fornendo un quadro completo e chiaro della situazione aziendale.

I criteri di valutazione adottati dal C. di A., indicati nella Nota Integrativa sono parsi conformi alla legge ed in particolare alle disposizioni di cui all'art. 2426 c.c. ed ai vigenti Principi contabili (v. 01C).

Tra le Immobilizzazioni immateriali è iscritta la voce "Avviamento», riconducibile all'acquisto del ramo aziendale relativo al Parcheggio di San Lorenzo effettuato nel 2010 ed all'acquisto del ramo aziendale relativo al Parcheggio di Careggi avvenuto nel 2011.

L'ammortamento superiore, in entrambi i casi, ai cinque anni ex art. 2426, primo comma, n. 6), c.a. - è commisurato alla residua durata della concessione.

rilasciata dall'Autorità comunale in base allequale i due parcheggi sono gestiti.

All'interno della voce "Altre immobilizzazioni immateriali" sono iscritte, fra le altre poste, "Migliorie su beni di terzi", "Oneri subentro Parcheggio San Lorenzo" "Oneri subentro leasing Porta al Prato".

Il C. di A., in relazione alle "Immobilizzazioni materiali", ha dato atto come non sia stato necessario operare alcuna svalutazione ex art. 2426 comma 1, n. 3), c.c. ? in quanto, come previsto dal principio contabile 01C 9, non sono stati riscontrati indicatori di potenziali perdite durevoli di valore delle medesime immobilizzazioni materiali

Il C. di A. ha dato atto che il parcheggio di superficie ubicato a San Lorenzo a Greve (cd Lotto Zero), persistere di diritti vantati da terzi, non è entrato in funzione. e che, pertanto, non è stato effettuato alcun ammortamento.

La Società, in relazione alla progettazione del parcheggio in Piazza Vittorio Veneto, il cui costo è iscritto fra le "Immobilizzazioni materiali in corso", ha operato nel corso del 2017 un'ulteriore Svalutazione di circa un terzo, tenuto conto della prospettabile riduzione dei posti auto ivi realizzabili.

Il C. di A. non ha operato alcuna deroga alle previsioni ex art* 2423, quarto comma; c.c.

Il Consiglio, tanto nella Nota integrativa quanto nella Relazione sulla Gestione, ha informato in ordine ai principali eventi che hanno caratterizzato la gestione 20:17; in particolare si evidenziano:

Nella Relazione sulla gestione, il C. di A. ha dato conto dei principali elementi che hanno contribuito a determinare il risultato dell'esercizio, fra i quali il più rilevate è riconducibile al persistere di risultati gestionali di alcuni dei parcheggi affidati in project a cui, peraltro, si contrappongono i buoni risultati delle restanti strutture, che ne hanno neutralizzato l'impatto negativo sul bilancio.

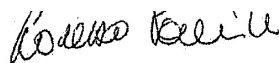
In conclusione, nulla osta da parte di questo Collegio sindacale in ordine alla proposta del C. di A, di approvazione del progetto di bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2017 ed alla destinazione dell'utile di esercizio, Firenze, 13 aprile 2018.

Il Collegio Sindacale


Dott. Lorenzo Parini

Dott. Lorenzo Gambi

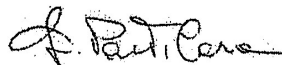
Dott.ssa Giuliana



Partilora



tilora



Il sottoscritto Marco Fazzini dottore commercialista ai sensi dell'art. 31 comma 2 quinquies L. 340/2000 dichiara che il presente documento informatico è conforme all'originale depositato presso la società.

Imposta di bollo assolta in modo virtuale tramite la Camera di Commercio di FIRENZE - Autorizzazione n. 10882/2001/T2 del 13.03.2001 A.E. Dir. Reg. Toscana emanata da A.E. Dir. Reg. Toscana

Informazioni generali sull'impresa

Dati anagrafici

Denominazione: FIRENZE PARCHEGGI S.P.A.
 Sede: VIA GIORGIO LA PIRA, 21 FIRENZE FI
 Capitale sociale: 25.595.157,50
 Capitale sociale interamente versato: sì
 Codice CCIAA: FI
 Partita IVA: 03980970481
 Codice fiscale: 03980970481
 Numero REA: 405501
 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:

Bilancio al 31/12/2017**Stato Patrimoniale Ordinario**

	31/12/2017	31/12/2016
Attivo		
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali	-	-
dell'ingegno 3) diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere	57.009	22.137
5) avviamento	1.057.726	1.126.279
7) altre	98.308	168.837
<i>Totale immobilizzazioni immateriali</i>	<i>1.213.043</i>	<i>1.317.253</i>
II - Immobilizzazioni materiali	-	-
1) terreni e fabbricati	35.743.435	36.240.602

	31/12/2017	31/12/2016
2) impianti e macchinario	2.148.507	1.797.115
4) altri beni	13.539	14.709
5) immobilizzazioni in corso e acconti	1.193.019	1.711.468
Totale immobilizzazioni materiali	39.098.500	39.763.894
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	281.132	312.369
esigibili entro l'esercizio successivo	281.132	-
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	312.369
Totale crediti	281.132	312.369
Totale immobilizzazioni finanziarie	382.828	414.065
Totale immobilizzazioni (B)	40.694.371	41.495.212
C) Attivo circolante		
I - Rimanenze	-	-
4) prodotti finiti e merci	1.961.776	1.969.373
Totale rimanenze	1.961.776	1.969.373
II - Crediti	-	-
1) verso clienti	291.789	731.193
esigibili entro l'esercizio successivo	291.789	731.193
5-bis) crediti tributari	212.745	84.445
esigibili entro l'esercizio successivo	212.745	84.445
5-ter) imposte anticipate	537.343	440.278
5-quater) verso altri	15.475	33.735
esigibili entro l'esercizio successivo	15.475	33.735
Totale crediti	1.057.352	1.289.651
IV - Disponibilita' liquide	-	-
1) depositi bancari e postali	2.431.075	2.011.145
3) danaro e valori in cassa	235.705	311.746
Totale disponibilita' liquide	2.666.780	2.322.891
Totale attivo circolante (C)	5.685.908	5.581.915
D) Ratei e risconti	4.141.618	4.278.035
Totale attivo	50.521.897	51.355.162
Passivo		
A) Patrimonio netto	34.585.792	34.138.608
I - Capitale	25.595.158	25.595.158

	31/12/2017	31/12/2016
II - Riserva da soprapprezzo delle azioni	7.604.476	7.604.476
IV - Riserva legale	365.941	354.129
VI - Altre riserve, distintamente indicate	-	-
Riserva straordinaria	573.031	348.609
Varie altre riserve	-	2
<i>Totale altre riserve</i>	<i>573.031</i>	<i>348.611</i>
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	447.186	236.234
Totale patrimonio netto	34.585.792	34.138.608
B) Fondi per rischi e oneri		
4) altri	4.522.768	4.126.161
<i>Totale fondi per rischi ed oneri</i>	<i>4.522.768</i>	<i>4.126.161</i>
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	644.027	754.359
D) Debiti		
4) debiti verso banche	5.957.645	6.959.523
esigibili entro l'esercizio successivo	1.027.009	1.001.879
esigibili oltre l'esercizio successivo	4.930.636	5.957.644
7) debiti verso fornitori	4.259.210	4.735.555
esigibili entro l'esercizio successivo	3.045.383	2.613.538
esigibili oltre l'esercizio successivo	1.213.827	2.122.017
12) debiti tributari	129.729	243.956
esigibili entro l'esercizio successivo	129.729	243.956
13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	123.404	94.175
esigibili entro l'esercizio successivo	123.404	94.175
14) altri debiti	249.647	234.372
esigibili entro l'esercizio successivo	249.647	234.372
<i>Totale debiti</i>	<i>10.719.635</i>	<i>12.267.581</i>
E) Ratei e risconti	49.675	68.453
<i>Totale passivo</i>	<i>50.521.897</i>	<i>51.355.162</i>

Conto Economico Ordinario

	31/12/2017	31/12/2016
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	13.428.947	13.769.050
5) altri ricavi e proventi	-	-
altri	325.453	492.621
<i>Totale altri ricavi e proventi</i>	<i>325.453</i>	<i>492.621</i>

	31/12/2017	31/12/2016
<i>Totale valore della produzione</i>	13.754.400	14.261.671
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	45.286	46.102
7) per servizi	3.381.092	3.341.636
8) per godimento di beni di terzi	3.878.390	4.213.840
9) per il personale	-	-
a) salari e stipendi	2.088.647	1.978.698
b) oneri sociali	638.054	624.382
c) trattamento di fine rapporto	149.178	145.288
e) altri costi	22.290	46.072
<i>Totale costi per il personale</i>	2.898.169	2.794.440
10) ammortamenti e svalutazioni	-	-
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	204.360	218.787
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	1.089.094	1.095.630
c) altre svalutazioni delle immobilizzazioni	41.943	-
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilita' liquide	115.126	262.032
<i>Totale ammortamenti e svalutazioni</i>	1.450.523	1.576.449
11) variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	7.596	(10.538)
12) accantonamenti per rischi	2.137	108.931
13) altri accantonamenti	343.000	324.000
14) oneri diversi di gestione	866.074	1.040.017
<i>Totale costi della produzione</i>	12.872.267	13.434.877
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	882.133	826.794
C) Proventi e oneri finanziari		
16) altri proventi finanziari	-	-
d) proventi diversi dai precedenti	-	-
altri	13.347	11.583
<i>Totale proventi diversi dai precedenti</i>	13.347	11.583
<i>Totale altri proventi finanziari</i>	13.347	11.583
17) interessi ed altri oneri finanziari	-	-
altri	92.959	115.533
<i>Totale interessi e altri oneri finanziari</i>	92.959	115.533
<i>Totale proventi e oneri finanziari (15+16-17+-17-bis)</i>	(79.612)	(103.950)
Risultato prima delle imposte (A-B+C+D)	802.521	722.844
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	452.400	570.674
imposte differite e anticipate	(97.065)	(84.064)
<i>Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate</i>	355.335	486.610

	31/12/2017	31/12/2016
21) Utile (perdita) dell'esercizio	447.186	236.234

Rendiconto finanziario, metodo indiretto

	Importo al 31/12/2017	Importo al 31/12/2016
A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)		
Utile (perdita) dell'esercizio	447.186	236.234
Imposte sul reddito	355.335	486.610
Interessi passivi/(attivi)	79.612	103.950
<i>1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione</i>	<i>882.133</i>	<i>826.794</i>
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Accantonamenti ai fondi	396.607	432.931
Ammortamenti delle immobilizzazioni	1.293.454	1.314.417
Altre rettifiche in aumento/(in diminuzione) per elementi non monetari	41.624	145.288
<i>Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto</i>	<i>1.731.685</i>	<i>1.892.636</i>
<i>2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto</i>	<i>2.613.818</i>	<i>2.719.430</i>
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(Incremento) delle rimanenze	7.597	(10.539)
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	439.404	(32.984)
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	(476.345)	(507.248)
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	136.417	216.694
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	(18.778)	16.471
Altri decrementi/(Altri incrementi) del capitale circolante netto	(276.830)	838.844
<i>Totale variazioni del capitale circolante netto</i>	<i>(188.535)</i>	<i>521.238</i>
<i>3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto</i>	<i>2.425.283</i>	<i>3.240.668</i>
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	(79.612)	(103.950)
(Imposte sul reddito pagate)	(355.335)	(486.610)
Altri incassi/(pagamenti)	(151.956)	(185.429)
<i>Totale altre rettifiche</i>	<i>(586.903)</i>	<i>(775.989)</i>
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	1.838.380	2.464.679
B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
Immobilizzazioni materiali		
(Investimenti)	(942.149)	(717.509)
Disinvestimenti	518.449	
Immobilizzazioni immateriali		
(Investimenti)	(100.150)	(29.802)
Immobilizzazioni finanziarie		
Disinvestimenti	31.237	31.237
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	(492.613)	(716.074)

	Importo al 31/12/2017	Importo al 31/12/2016
C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
Mezzi di terzi		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	25.130	27.347
(Rimborso finanziamenti)	(1.027.008)	(1.001.879)
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	(1.001.878)	(974.532)
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	343.889	774.073
Disponibilità liquide a inizio esercizio		
Depositi bancari e postali	2.011.145	1.201.647
Danaro e valori in cassa	311.746	347.171
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	2.322.891	1.548.818
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	2.431.075	2.011.145
Danaro e valori in cassa	235.705	311.746
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	2.666.780	2.322.891
Differenza di quadratura		

Informazioni in calce al rendiconto finanziario

Commento

Il Rendiconto finanziario è stato redatto in ottemperanza alle disposizioni dei nuovi OIC.

Nota integrativa, parte iniziale

Introduzione

Signori Soci, la presente nota integrativa costituisce parte integrante del bilancio al 31/12/2017.

Il bilancio risulta conforme a quanto previsto dagli articoli 2423 e seguenti del codice civile ed ai principi contabili nazionali così 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.

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

Criteri di formazione

Redazione del bilancio

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

In riferimento a quanto indicato nella parte introduttiva della presente nota integrativa, si attesta che, ai sensi dell'art. 2423, 3° comma del codice civile, qualora le informazioni richieste da specifiche disposizioni di legge non siano

sufficienti a dare una rappresentazione veritiera e corretta della situazione aziendale vengono fornite le informazioni complementari ritenute necessarie allo scopo.

Non si sono verificati casi eccezionali che abbiano reso necessario il ricorso a deroghe di cui all'art. 2423, commi 4 e 5 e all'art. 2423-bis comma 2 codice civile.

Il bilancio d'esercizio, così come la presente nota integrativa, sono stati redatti in unità di euro.

Principi di redazione del bilancio

La valutazione delle voci di bilancio è avvenuta nel rispetto del principio della prudenza e nella prospettiva di continuazione dell'attività. Ai sensi dell'art. 2423-bis c.1 punto 1-bis c.c., la rilevazione e la presentazione delle voci è effettuata tenendo conto della sostanza dell'operazione o del contratto.

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 questo.

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 c.c.

Ai sensi dell'art. 2423 ter del codice civile, si precisa che tutte le voci di bilancio sono risultate comparabili con l'esercizio precedente; non vi è stata pertanto necessità di adattare alcuna voce dell'esercizio precedente.

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

Criteri di valutazione

I criteri applicati nella valutazione delle voci di bilancio e nelle rettifiche di valore sono conformi alle disposizioni del codice civile e alle indicazioni contenute nei principi contabili emanati dall'Organismo Italiano di Contabilità. Gli stessi inoltre non sono variati rispetto all'esercizio precedente.

Ai sensi dell'articolo 2427 c. 1 n. 1 del c.c. si illustrano i più significativi criteri di valutazione adottati nel rispetto delle disposizioni contenute all'art.2426 del codice civile, con particolare riferimento a quelle voci di bilancio per le quali il legislatore ammette diversi criteri di valutazione e di rettifica o per le quali non sono previsti specifici criteri.

Altre informazioni

Valutazione poste in valuta

La società, alla data di chiusura dell'esercizio, non detiene crediti o debiti in valuta estera.

Operazioni con obbligo di retrocessione a termine

La società, ai sensi dell'art.2427 n. 6-ter, 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, legge 124/2017

In relazione al disposto di cui all'art. 1, comma 125, della legge 124/2017, 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.

Nota integrativa, attivo

Introduzione

I valori iscritti nell'attivo dello stato patrimoniale sono stati valutati secondo quanto previsto dall'articolo 2426 del codice civile e in conformità ai principi contabili nazionali. Nelle sezioni relative alle singole poste sono indicati i criteri applicati nello specifico.

Immobilizzazioni

Introduzione

Immobilizzazioni immateriali

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

Il valore delle immobilizzazioni è esposto al netto dei fondi di ammortamento e delle 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 così come anche richiamato dalle successive leggi di rivalutazione monetaria, si precisa che per i beni immateriali tuttora esistenti in patrimonio non è stata mai eseguita alcuna rivalutazione monetaria.

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

Software capitalizzato

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

Avviamento

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

Per l'avviamento, all'atto dell'acquisizione delle rispettive strutture, è stato stanziato un piano di ammortamento di ventuno anni per il Parcheggio di San Lorenzo e di sessantadue anni per il Parcheggio Careggi, in perfetta correlazione con la durata delle rispettive concessioni rilasciate dal Comune di Firenze, e pertanto è stato possibile stimarne attendibilmente la vita utile in ossequio a quanto prescritto dall'art. 2426, comma 1, n. 6 del Codice civile. Quale ulteriore precisazione, si dà atto che la rilevazione di tale posta contabile è avvenuta anteriormente al 2016, anno di entrata in vigore delle nuove disposizioni in materia di determinazione della durata massima dell'ammortamento dell'avviamento e pertanto, conoscendo l'esatta vita utile degli 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:

- Parcheggio denominato "San Lorenzo" (avviamento pagato per Euro 1.382.778,00=, valore residuo Euro 909.222,00=);
- Parcheggio denominato "Careggi" (avviamento pagato per Euro 167.630,00=, valore residuo Euro 148.503,00=).

Beni immateriali

I 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
Rete fibra ottica	10 anni in quote costanti
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 porta al Prato	18 anni in quote costanti

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.

I criteri di ammortamento delle immobilizzazioni materiali non sono variati rispetto a quelli applicati nell'esercizio precedente.

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 in patrimonio non è stata mai eseguita alcuna rivalutazione monetaria.

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

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 uffici direttamente utilizzato), il valore del terreno sul quale gli stessi insistono. Lo scorporo è stato effettuato sulla base di una stima del valore dei fabbricati pari all'80% dell'intero. I pregressi ammortamenti, attesa la scarsa significatività degli importi, sono stati mantenuti nel vecchio fondo.

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

Immobilizzazioni in corso e acconti

Le immobilizzazioni materiali in corso di costruzione, iscritte nella voce B. II. 5, 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. Tali costi rimangono iscritti tra le immobilizzazioni in corso fino a quando non sia stato completato il progetto e non sono oggetto di ammortamento fino a tale momento.

Immobilizzazioni finanziarie

Partecipazioni

Le partecipazioni in imprese controllate e collegate sono valutate con il metodo del patrimonio netto come previsto dall'art. 2426 n. 4 del codice civile.

Sono costituite e si riferiscono in via esclusiva a partecipazioni in "altre imprese", rappresentate da azioni e da quote.

La partecipazione in "Firenze Mobilità S.p.A." è stata iscritta al netto di una prudenziale svalutazione pari ad Euro 1.203.170,00=, svalutazione operata negli esercizi precedenti in ragione delle procedure legali allora in essere nonché dall'andamento economico-finanziario di pari periodo.

La svalutazione fu operata raffrontando il valore d'iscrizione della partecipazione con la frazione del patrimonio netto della Società "Firenze Mobilità S.p.A." al 31 dicembre 2009, corrispondente alla percentuale di partecipazione al suo Capitale Sociale poiché negli esercizi successivi i cui bilanci sono ad oggi stati approvati, non hanno evidenziato ulteriori perdite di entità particolarmente significativa.

L'altra partecipazione posseduta è stata valutata ed iscritta al costo di acquisto, peraltro coincidente con il suo valore nominale.

Crediti iscritti tra le immobilizzazioni finanziarie

Per i crediti iscritti tra le immobilizzazioni finanziarie, per i quali è stata verificata l'irrilevanza dell'applicazione del metodo del costo ammortizzato e/o dell'attualizzazione, ai fini dell'esigenza di dare una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale ed economica societaria, è stata mantenuta l'iscrizione secondo il presumibile valore di realizzo. Tale evenienza si è verificata perché è stato appurato che i relativi costi di transazione, le commissioni e ogni altra differenza tra valore iniziale e valore a scadenza sono di scarso rilievo e che, ancora, nel caso di attualizzazione, in presenza di un tasso di interesse desumibile dalle condizioni contrattuali non significativamente diverso dal tasso di interesse di mercato.

Immobilizzazioni immateriali**Movimenti delle immobilizzazioni immateriali***Introduzione*

Dopo l'iscrizione in conto economico delle quote di ammortamento dell'esercizio, pari ad Euro 204.360,00= le immobilizzazioni immateriali ammontano ad Euro 1.213.043,00=.

Nella tabella sono esposte le movimentazioni delle immobilizzazioni in oggetto.

Analisi dei movimenti delle immobilizzazioni immateriali

	Diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	Avviamento	Altre immobilizzazioni immateriali	Totale immobilizzazioni immateriali
Valore di inizio esercizio				
Costo	553.410	1.550.408	2.210.454	4.314.272
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	531.273	424.129	2.041.617	2.997.019
Valore di bilancio	22.137	1.126.279	168.837	1.317.253
Variazioni nell'esercizio				
Incrementi per acquisizioni	100.151	-	-	100.151
Ammortamento dell'esercizio	65.279	68.553	70.529	204.361
<i>Totale variazioni</i>	<i>34.872</i>	<i>(68.553)</i>	<i>(70.529)</i>	<i>(104.210)</i>
Valore di fine esercizio				
Costo	653.561	1.550.408	2.210.454	4.414.423
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	596.552	492.682	2.112.146	3.201.380
Valore di bilancio	57.009	1.057.726	98.308	1.213.043

Commento

- Diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno, per Euro **57.009,00=**. Tale voce comprende le spese sostenute per l'acquisto di software applicativo anche in licenza d'uso a tempo indeterminato, e lo sviluppo del nuovo sito web.
- Avviamento per Euro **1.057.726,00=** Tale voce comprende l'avviamento del parcheggio di San Lorenzo acquisito a Novembre 2010, e del parcheggio di Careggi acquisito a Giugno 2011.
- "Altre", per Euro **98.308,00=**. Tale voce comprende le spese ad utilizzazione pluriennale sostenute:
 - o oneri subentro leasing parcheggio Porta al Prato;

- oneri subentro parcheggio San Lorenzo;
- per la realizzazione della rete in fibra ottica GBE;
- migliorie e adattamento beni di terzi parcheggio Stazione binario 16.

Immobilizzazioni materiali

Movimenti delle immobilizzazioni materiali

Introduzione

Le immobilizzazioni materiali al lordo dei relativi fondi ammortamento ammontano ad Euro 74.108.460,00=; i fondi di ammortamento risultano essere pari ad Euro 35.009.960,00=.

Nella tabella che segue sono esposte le movimentazioni delle immobilizzazioni in oggetto.

Analisi dei movimenti delle immobilizzazioni materiali

	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinario	Altre immobilizzazioni materiali	Immobilizzazioni materiali in corso e acconti	Totale immobilizzazioni materiali
Valore di inizio esercizio					
Costo	51.477.727	20.302.138	204.660	1.711.468	73.695.993
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	15.237.125	18.505.023	189.951	-	33.932.099
Valore di bilancio	36.240.602	1.797.115	14.709	1.711.468	39.763.894
Variazioni nell'esercizio					
Incrementi per acquisizioni	-	942.149	-	-	942.149
Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)	-	-	11.232	-	11.232
Ammortamento dell'esercizio	497.167	590.757	1.170	-	1.089.094
Svalutazioni effettuate nell'esercizio	-	-	-	41.943	41.943
Altre variazioni	-	-	-	(476.506)	(476.506)
Totale variazioni	(497.167)	351.392	(12.402)	(518.449)	(676.626)
Valore di fine esercizio					
Costo	51.477.727	21.244.288	193.427	1.193.019	74.108.461
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	15.734.292	19.095.781	179.888	-	35.009.961
Valore di bilancio	35.743.435	2.148.507	13.539	1.193.019	39.098.500

Commento**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 della Stazione (compresa la galleria commerciale), del Parterre e Sant’Ambrogio nonché dai parcheggi di superficie della Calza, di viale Pieraccini e di viale Europa (oltre gli impianti specifici di rispettiva pertinenza), sono stati realizzati in forza delle Convenzioni che hanno concesso alla Società il diritto di superficie sulle aree interessate dai progetti.

Al termine del periodo di durata delle Concessioni (75 anni, decorrenti dai collaudi definitivi e dall’agibilità delle opere, per i parcheggi 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 di viale Pieraccini; 50 anni, decorrenti dalla costituzione del diritto di superficie, per il parcheggio di superficie di viale Europa), gli immobili saranno gratuitamente devoluti agli Enti concedenti, vale a dire:

- il parcheggio sotterraneo della Stazione e l’annessa galleria commerciale, alla “Ferrovie dello Stato S.p.A.”;
- il parcheggio “Europa”, alla Q8 Petroleum S.p.A.;
- tutti gli altri parcheggi, al “Comune di Firenze”.

Questi immobili ed i relativi impianti specifici sono stati valutati al costo di costruzione, comprensivo di quota parte dei costi accessori di diretta imputazione: spese per la progettazione, per la direzione dei lavori, per i collaudi e per consulenze specifiche.

Per i parcheggi sotterranei della Stazione e del Parterre il costo di costruzione, fino al momento dal quale sono stati utilizzati, è stato incrementato di parte degli oneri relativi ai finanziamenti contratti per realizzarli.

In quanto censita dall’Agenzia del Territorio unitamente al parcheggio sotterraneo della Stazione, i costi sostenuti per la realizzazione della galleria commerciale sono stati imputati alle voci dello Stato Patrimoniale relative ai “Terreni e Fabbricati” e “Impianti e Macchinario”.

Sempre nell’ambito delle voci “B) II 1) “Terreni e Fabbricati” e “B) II 2) “Impianti e Macchinario” sono stati altresì iscritti i valori dei parcheggi di superficie in Concessione e dei 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) nonché i valori degli impianti specifici dei due immobili in Concessione denominati “Meeting Point” e “Check Point”, conferiti nella Società nel corso dell’esercizio 2006.

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

In ultimo, nelle citate voci, sono altresì ricompresi i valori degli immobili denominati “Check Point” e “Meeting Point”, censiti all’Agenzia del Territorio nelle categorie A/10 e D/5.

Nell’esercizio in rassegna non sono stati imputati oneri finanziari ad incremento del costo delle immobilizzazioni.

Altri terreni e fabbricati

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

Ammortamenti delle immobilizzazioni materiali (esclusi terreni e fabbricati)

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

I coefficienti, 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.

Il parcheggio di superficie ubicato in località San Lorenzo a Greve (denominato Lotto Zero) ed i pertinenti impianti specifici, conferiti nella Società nel corso del 2006, stante il persistere di diritti vantati da terzi sui medesimi, non sono stati utilizzati nell'esercizio 2017.

Per effetto di quanto sopra, in considerazione della natura intrinseca dei beni correlata al loro mancato utilizzo e per non esserne diminuita la residua possibilità di utilizzazione futura, il parcheggio di che trattasi ed i pertinenti impianti specifici non sono stati ammortizzati.

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 39.098.500,00=** 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 nello Stato Patrimoniale Attivo.

Sono composte da:

1) "Terreni e fabbricati", per complessivi Euro 51.477.727,00= (valore netto Euro 35.743.435,00=).

1a) "Terreni", per Euro 536.974,00=

La voce accoglie:

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

1b) "Fabbricati di proprietà", per Euro 140.061,00= (valore netto Euro 85.922,00=)

"I fabbricati di proprietà" rappresentano il costo iscritto nello Stato Patrimoniale, al netto del relativo fondo di ammortamento dei seguenti immobili:

- o fabbricato ad uso commerciale ubicato in Firenze, via della Mattonaia, civico 12/e 14/e, censito all'Agenzia del Territorio di Firenze, Catasto Urbano del Comune di Firenze, nel foglio di mappa 168, particella 375, subalterno 501.
- o fabbricato ad uso uffici ubicato in Firenze, via Giorgio La Pira, 21, censito all'Agenzia del Territorio di Firenze, Catasto Urbano del Comune di Firenze, nel foglio di mappa 159, particella 451, subalterno 509.

Il Decreto Legge 04 luglio 2006 nr. 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 ai fini di avvicinare le norme tributarie ai 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 fabbricati. Tale scorporo, tuttavia, deve essere effettuato nel caso in cui si tratti di un fabbricato "cielo terra"; nessuno scorporo va effettuato nel caso in cui il fabbricato di proprietà è rappresentato da una sua quota parte, perché, ricorrendo questa ipotesi, l'impresa non è titolare anche del terreno sottostante.

Pertanto la Società ha provveduto all'ammortamento dell'intero valore del fabbricato.

1c) "Costruzioni leggere" per Euro 24.120,00= (valore netto Euro 1.482,00=)

1d) "Parcheggi e fabbricati in concessione" per Euro 50.776.571,00= (valore netto Euro 35.119.057,00=), tale voce comprende:

struttura	aliquota amm. %	anni a scadere conc.	netto contabile
parcheggio Sant'Ambrogio	1,21%	63	€ 11.776.589
Parcheggio Stazione	0,99%	51	€ 5.763.709
parcheggio Lotto Zero	non ammortizzato		€ 5.983.945
parcheggio Parterre	1,04%	53	€ 4.451.339
parcheggio Peretola	1,06%	76	€ 1.956.195
parcheggio Guidoni	1,06%	76	€ 900.716
parcheggio viale Pieraccini	1,17%	58	€ 677.725
parcheggio Calza	1,07%	57	€ 309.232
parcheggio viale Europa	1,89%	38	€ 165.415
fabbricato Meeting Point	1,08%	76	€ 2.902.400
fabbricato Check Point	1,06%	76	€ 231.792

2) "Impianti e macchinario", per complessivi Euro 21.244.288,00= (valore netto Euro 2.148.507,00=)

2a) "Impianti e macchinario di proprietà", per Euro 5.351.978,00= (valore netto Euro 752.794,00=)

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 15.892.310,00= (valore netto Euro 1.395.714,00=)

Gli "Impianti specifici parcheggi e fabbricati in Concessione" rappresentano il costo complessivo degli impianti dei parcheggi e dei fabbricati iscritto nello Stato Patrimoniale, al netto dei rispettivi fondi di ammortamento, relativo a:

struttura	Importo
parcheggio Sant'Ambrogio	€ 28.171
parcheggio Stazione	€ 328.103
parcheggio Parterre	€ 87.512
parcheggio viale Pieraccini	€ 45.798
parcheggio della Calza	€ 22.380
parcheggio viale Europa	€ 8.767
parcheggio Peretola	€ 78.186
parcheggio Lotto Zero	€ 381.954
parcheggio Guidoni	€ 11.336
parcheggio Beccaria	€ 30.380
parcheggio Fortezza Fiera	€ 49.973
parcheggio Alberti	€ 35.966
Parcheggio San Lorenzo	€ 32.641
Parcheggio Giannotti	€ 10.184

fabbricato Meeting Point	€ 128.169
fabbricato Check Point	€ 7.254
Parcheggio P.di giustizia	€ 70.562
Parcheggio Stazione binario 16	€ 15.232
Parcheggio Porta al Prato	€ 15.258
Parcheggio Careggi	€ 7.888
Totale impianti specifici dei parcheggi e fabbricati in Concessione	€ 1.395.714

4) "Altri beni", per complessivi Euro 193.427,00= (valore netto Euro 13.539,00=)

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

5) "Immobilizzazioni in corso e acconti", per complessivi Euro 1.193.019,00=

“Le immobilizzazioni in corso ed acconti” rappresentano il costo fin qui sostenuto per progettazioni, consulenze e simili, iscritto nello Stato Patrimoniale, relativo:

- o alla progettazione del parcheggio in Piazza Vittorio Veneto per Euro 940.993,00=. Con riferimento a tale importo si precisa che già dall’esercizio 2016 la Società, per via di una possibile riduzione dei posti auto realizzabili (si prevede infatti che il futuro parcheggio avrà un solo livello sotterraneo con il sostanziale dimezzamento dei posti auto disponibili), ha provveduto a stanziare in bilancio una svalutazione di circa due terzi dei costi sostenuti, atteso che la riduzione dei costi non sarà, per ovvi motivi, lineare rispetto alla riduzione dei posti auto prospettata. Ulteriormente, stante il perdurare delle incertezze che caratterizzano la consistenza e 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 sua realizzazione, si è provveduto, in via del tutto prudentiale, ad apportare a tale voce una ulteriore svalutazione di Euro 314.000,00=.
- o alla progettazione del parcheggio in Peretola zona Aeroporto per Euro 78.661,00=.
- o alla progettazione di massima dell’immobile Annigoni per Euro 173.364,00= intervento relativo alla realizzazione di un fabbricato da destinare ad uso uffici della Società.
- o Quanto alle spese di progettazione del parcheggio “Brunelleschi”, già iscritte a bilancio nell’esercizio precedente per Euro 41.942,00=, preso atto della definitiva decisione dell’Ente competente di non procedere alla sua realizzazione, si è proceduto all’integrale eliminazione della voce tramite svalutazione diretta.

Operazioni di locazione finanziaria

Introduzione

I beni acquisiti in locazione finanziaria sono contabilmente rappresentati, come previsto dal Legislatore, secondo il metodo patrimoniale con la rilevazione dei canoni leasing tra i costi di esercizio.

Nel seguente prospetto vengono riportate le informazioni richieste dal Legislatore allo scopo di rappresentare, seppure in via extracontabile, le implicazioni derivanti dalla differenza di contabilizzazione rispetto al metodo finanziario, nel quale l’impresa utilizzatrice rileverebbe il bene ricevuto in leasing tra le immobilizzazioni e calcolerebbe 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.

Dati del contratto di leasing/Dati della categoria di beni	
Società di Leasing	MPS LEASING/BNP PARIBAS
Descrizione del bene	Parcheggio sotterraneo "Porta al Prato"
Costo del bene per il concedente	7.305.960
Valore di riscatto	1.461.192

Dati del contratto di leasing/Dati della categoria di beni	
Data inizio del contratto	1/04/2008
Data fine del contratto	1/04/2026
Tasso di interesse implicito	1,47
Aliquota di ammortamento	3,00
Valore attuale rate non scadute	4.324.709
Onere finanziario effettivo riferibile all'esercizio	74.692
Ammortamento inerente l'esercizio	219.179
Fondo ammortamento al 31/12/2017	2.082.199
Valore netto di bilancio in caso di bene in proprietà	5.223.761
Maggior impatto sul patrimonio netto dei canoni di leasing corrisposti a tutto il 31/12/2017 rispetto al totale degli ammortamenti teorici stanziati a pari data	1.471.592

Immobilizzazioni finanziarie

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

Introduzione

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

Analisi dei movimenti di partecipazioni, altri titoli, strumenti finanziari derivati attivi immobilizzati

	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

Commento

“Partecipazioni in altre imprese” iscritte per Euro 101.696,00=

Nell'ambito della voce sono stati iscritti il costo di acquisto di una quota di partecipazione nella “Firenze Convention Bureau Società Consortile a Responsabilità Limitata” pari ad Euro **516,00=** ed il costo di acquisto, al netto della svalutazione operata, della partecipazione azionaria pari al 17,81% (**Euro 101.180,00=**) al Capitale Sociale di “Firenze Mobilità S.p.A.” che realizza interventi (anche) di costruzione di parcheggi nel territorio del Comune di Firenze (relativi ad un'operazione di project financing) alcuni dei quali sono affidati in gestione alla Società. Si rileva che nell'esercizio 2010, 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 910.686,00=, appostando così un fondo complessivo di Euro 1.203.170,00=.

Le azioni di "Firenze Mobilità S.p.A." di proprietà sociale 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

Introduzione

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

Analisi delle variazioni e della scadenza dei crediti immobilizzati

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio
Crediti verso altri	312.369	(31.237)	281.132	281.132
Totale	312.369	(31.237)	281.132	281.132

Commento

Il valore iscritto, per Euro **281.132,00=**, si riferisce ai versamenti disposti a titolo di finanziamento a favore di "Firenze Mobilità S.p.A." fino al 31 dicembre 2017.

Suddivisione dei crediti immobilizzati per area geografica

Introduzione

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

Valore delle immobilizzazioni finanziarie

Introduzione

Le immobilizzazioni finanziarie presenti in bilancio non sono state iscritte ad un valore superiore al loro "fair value".

Analisi del valore delle immobilizzazioni finanziarie

	Valore contabile
Partecipazioni in altre imprese	101.696
Crediti verso altri	281.132

Attivo circolante

Introduzione

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

Rimanenze**Introduzione**

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

Per le rimanenze, dal momento che il valore di realizzazione desumibile dall'andamento di mercato è risultato minore rispetto al relativo valore contabile, si è ritenuto opportuno effettuare una svalutazione fino a tale minor valore stanziando un apposito Fondo svalutazione di importo pari a Euro 201.190,00=.

Analisi delle variazioni delle rimanenze

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio
prodotti finiti e merci	1.969.373	(7.597)	1.961.776
Totale	1.969.373	(7.597)	1.961.776

Commento

Le rimanenze al 31 dicembre 2017, sono costituite:

- quanto ad Euro 5.049,00= 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);
- quanto ad Euro 1.942.500,00=, da 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 2.143.690,00=, 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 2.682,53,00= cadauno, pervenendo alla valutazione unitaria di Euro 25.900,00= e così per un nuovo valore complessivo netto di Euro 1.942.500,00=;
- quanto ad Euro 14.227,00= dal magazzino del materiale Skidata per gli impianti di gestione dei parcheggi.

Crediti iscritti nell'attivo circolante**Introduzione**

Per i crediti iscritti nell'attivo, per i quali è stata verificata l'irrilevanza dell'applicazione del metodo del costo ammortizzato e/o dell'attualizzazione, ai fini dell'esigenza di dare una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale ed economica societaria, è stata mantenuta l'iscrizione secondo il presumibile valore di realizzo; l'adeguamento a tale valore è stato effettuato mediante stanziamento di un fondo svalutazione crediti dell'ammontare complessivo di Euro 578.967,00=.

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

Fondo svalutazione all'inizio dell'esercizio	515.312,00
Giroconto a Fondo rischi e liti (Extre contemporanea)	-51.470,00
Accantonamento "condominio Alberti"	50.016,00
Accantonamento "Ser.com outdoors"	48.808,00
Altri acc.ti di importo unitario minore	16.301,00
Totale fondo al 31/12/2017	578.967,00

Variazioni e scadenza dei crediti iscritti nell'attivo circolante*Introduzione*

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

Analisi delle variazioni e della scadenza dei crediti iscritti nell'attivo circolante

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio
Crediti verso clienti	731.193	(439.404)	291.789	291.789
Crediti tributari	84.445	128.300	212.745	212.745
Imposte anticipate	440.278	97.065	537.343	-
Crediti verso altri	33.735	(18.260)	15.475	15.475
Totale	1.289.651	(232.299)	1.057.352	520.009

Commento

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

CREDITI VERSO CLIENTI**Euro 291.789,00=**

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

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

CREDITI TRIBUTARI**Euro 212.745,00=**

Si riferiscono alle somme vantate verso l'Erario a titolo d'Imposta sul Reddito delle Società, d'Imposta Regionale sulle Attività Produttive e IRES a rimborso ex DL 185/08 e DL 211/11.

CREDITI PER IMPOSTE ANTICIPATE**Euro 537.343,00=**

La voce rappresenta il credito tributario originato da differenze temporanee indeducibili nell'esercizio in chiusura e, segnatamente, dall'eccedenza degli accantonamenti effettuati in esercizi precedenti per svalutazione crediti inesigibili rispetto alla quota fiscalmente deducibile e dagli accantonamenti effettuati per il sostenimento di manutenzioni future, per la svalutazione del magazzino e per il sostenimento di oneri legati a liti e contenziosi legali. Per un'analisi più approfondita comunque si rimanda all'apposita sezione del presente documento.

CREDITI VERSO ALTRI**Euro 15.475,00=**

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*Introduzione*

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

Disponibilità liquide**Introduzione**

Le disponibilità liquide sono valutate al valore nominale.

Analisi delle variazioni delle disponibilità liquide

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio
depositi bancari e postali	2.011.145	419.930	2.431.075
danaro e valori in cassa	311.746	(76.041)	235.705
Totale	2.322.891	343.889	2.666.780

Ratei e risconti attivi**Introduzione**

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.

Analisi delle variazioni dei ratei e risconti attivi

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei attivi	10.119	1.205	11.324
Risconti attivi	4.267.916	(137.622)	4.130.294
Totale ratei e risconti attivi	4.278.035	(136.417)	4.141.618

Commento

Nel seguente prospetto e' 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	11.324
	Risconti attivi	4.130.294
	Totale	4.141.618

In particolare, si riferiscono a:

- ratei attivi per Euro 11.324,00= che si riferiscono agli interessi maturati (a partire dal 2012) sul finanziamento concesso a Firenze Mobilità SpA;
- risconti attivi per Euro 4.130.294,00= che si riferiscono ai seguenti costi ed oneri sostenuti nell'esercizio in rassegna, di competenza economica di esercizi successivi:

Descrizione	Importo
imposta di registro leasing parcheggio Porta a Prato	€ 27.605
fattura Bnp Paribas leasing parcheggio Porta al Prato	€ 26.793
fidejussione Fidi Toscana per mutuo S.Ambrogio	€ 3.702
canone leasing Porta al Prato	€ 154.235
costo del diritto di superficie concesso per la costruzione del parcheggio di Sant'Ambrogio, relativo ai prossimi 28 anni	€ 828.573

(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)	
costo del diritto di superficie concesso per la costruzione del parcheggio di viale Pieraccini, relativo ai prossimi 26 anni (articolo 4 della convenzione stipulata in data 23 ottobre 1999 con il Comune di Firenze, Repertorio 68.770 ed articolo 1 dell'Atto Integrativo stipulato in data 22 dicembre 2003 con il Comune di Firenze, Repertorio 59805)	€ 113.196
costo del diritto di superficie concesso per la costruzione del parcheggio della Calza, relativo ai prossimi 22 anni (articolo 4 della convenzione stipulata in data 6 dicembre 1997 con il Comune di Firenze, Repertorio 65.450)	€ 187.481
costo del diritto di superficie concesso per la costruzione del parcheggio di viale Europa, relativo ai prossimi 46 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)	€ 541.071
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.	€ 2.184.445
vari	€ 63.193
	€ 4.130.294

Oneri finanziari capitalizzati

Introduzione

Tutti gli interessi e gli altri oneri finanziari sono stati interamente spesi nell'esercizio. Ai fini dell'art. 2427, c. 1, n. 8 del codice civile si attesta quindi che non sussistono capitalizzazioni di oneri finanziari.

Nota integrativa, passivo e patrimonio netto

Introduzione

Le poste del patrimonio netto e del passivo dello stato patrimoniale sono state iscritte in conformità ai principi contabili nazionali; nelle sezioni relative alle singole poste sono indicati i criteri applicati nello specifico.

Patrimonio netto

Introduzione

Le voci sono espote in bilancio al loro valore contabile secondo le indicazioni contenute nel principio contabile OIC 28.

Variazioni nelle voci di patrimonio netto

Introduzione

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

Analisi delle variazioni nelle voci di patrimonio netto

	Valore di inizio esercizio	Destinazione del risultato dell'es. prec. - Attribuzione di dividendi	Altre variazioni - Incrementi	Altre variazioni - Decrementi	Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
Capitale	25.595.158	-	-	-	-	25.595.158

	Valore di inizio esercizio	Destinazione del risultato dell'es. prec. - Attribuzione di dividendi	Altre variazioni - Incrementi	Altre variazioni - Decrementi	Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
Riserva da soprapprezzo delle azioni	7.604.476	-	-	-	-	7.604.476
Riserva legale	354.129	-	11.812	-	-	365.941
Riserva straordinaria	348.609	-	224.422	-	-	573.031
Varie altre riserve	2	-	-	2	-	-
Totale altre riserve	348.611	-	224.422	2	-	573.031
Utile (perdita) dell'esercizio	236.234	(236.234)	-	-	447.186	447.186
Totale	34.138.608	(236.234)	236.234	2	447.186	34.585.792

Commento

Tutte le azioni sottoscritte sono state interamente versate.

Disponibilità e utilizzo del patrimonio netto**Introduzione**

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

Origine, possibilità di utilizzo e distribuibilità delle voci di patrimonio netto

Descrizione	Importo	Origine/Natura	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile
Capitale	25.595.158	Capitale	B	25.595.158
Riserva da soprapprezzo delle azioni	7.604.476	Capitale	A;B	7.604.476
Riserva legale	365.941	Utili	B	365.941
Riserva straordinaria	573.031	Utili	A;B	573.031
Varie altre riserve	-	Capitale		-
Totale altre riserve	573.031	Utili	A;B	573.031
Totale	34.138.606			34.138.606
Quota non distribuibile				34.138.606
Residua quota distribuibile				-
Legenda: A: per aumento di capitale; B: per copertura perdite; C: per distribuzione ai soci; D: per altri vincoli statutarî; E: altro				

Commento

Si riporta di seguito la tabella con il dettaglio delle variazioni intervenute nel Patrimonio Netto nel triennio 2015-2017.

	Capitale	Riserva da soprapprezzo delle azioni	Riserva legale	Riserva straordinaria	Varie altre riserve	Utili (perdite) portati a nuovo	Utile (perdita) dell'esercizio	Totale
Saldo iniziale al 1/01/2015	25.595.158	7.604.476	327.993	-	1	147.963-	116.159	33.495.824
<i>Destinazione del risultato dell'esercizio:</i>								
- Attribuzione di dividendi	-	-	-	-	-	-	-	-
- Altre destinazioni	-	-	5.808	-	-	110.351	116.159-	-
<i>Altre variazioni:</i>								
- Copertura perdite	-	-	-	-	-	-	-	-
- Operazioni sul capitale	-	-	-	-	-	-	-	-
- Distribuzione ai soci	-	-	-	-	-	-	-	-
- Altre variazioni	-	-	-	-	3-	-	-	3-
Risultato dell'esercizio 2015	-	-	-	-	-	-	406.549	406.549
Saldo finale al 31/12/2015	25.595.158	7.604.476	333.801	-	2-	37.612-	406.549	33.902.370
Saldo iniziale al 1/01/2016	25.595.158	7.604.476	333.801	-	2-	37.612-	406.549	33.902.370
<i>Destinazione del risultato dell'esercizio:</i>								
- Attribuzione di dividendi	-	-	-	-	-	-	-	-
- Altre destinazioni	-	-	20.328	348.609	-	37.612	406.549-	-
<i>Altre variazioni:</i>								
- Copertura perdite	-	-	-	-	-	-	-	-
- Operazioni sul capitale	-	-	-	-	-	-	-	-
- Distribuzione ai soci	-	-	-	-	-	-	-	-
- Altre variazioni	-	-	-	-	4	-	-	4
Risultato dell'esercizio 2016	-	-	-	-	-	-	236.234	236.234
Saldo finale al 31/12/2016	25.595.158	7.604.476	354.129	348.609	2	-	236.234	34.138.608
Saldo iniziale al 1/01/2017	25.595.158	7.604.476	354.129	348.609	2	-	236.234	34.138.608
<i>Destinazione del risultato dell'esercizio:</i>								
- Attribuzione di dividendi	-	-	-	-	-	-	-	-
- Altre destinazioni	-	-	11.812	224.422	-	-	236.234-	-
<i>Altre variazioni:</i>								
- Copertura perdite	-	-	-	-	-	-	-	-
- Operazioni sul capitale	-	-	-	-	-	-	-	-
- Distribuzione ai soci	-	-	-	-	-	-	-	-
- Altre variazioni	-	-	-	-	2-	-	-	2-
Risultato dell'esercizio 2017	-	-	-	-	-	-	447.186	447.186
Saldo finale al 31/12/2017	25.595.158	7.604.476	365.941	573.031	-	-	447.186	34.585.792

Fondi per rischi e oneri

Introduzione

I fondi per rischi e oneri sono stati stanziati a copertura delle passività la cui esistenza è ritenuta certa o probabile, per le quali alla chiusura dell'esercizio non sono determinabili l'ammontare o la data di sopravvenienza.

La costituzione dei fondi è stata effettuata in base ai principi di prudenza e di 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.

Analisi delle variazioni dei fondi per rischi e oneri

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio - Accantonamento	Variazioni nell'esercizio - Totale	Valore di fine esercizio
Altri fondi	4.126.161	396.607	396.607	4.522.768
Totale	4.126.161	396.607	396.607	4.522.768

Commento

Altri fondi

Nel seguente prospetto è illustrata la composizione della voce di cui in oggetto, in quanto risultante iscritta in bilancio, ai sensi dell'art. 2427 c.1 del codice civile.

Descrizione	Dettaglio	Importo esercizio corrente
<i>altri</i>		
	Fondo spese per manutenzioni future	2.719.410
	Fondo progettazioni	628.000
	Fondo rischi su contenzioso fiscale	1.175.358
	Totale	4.522.768

Tali fondi non hanno funzione rettificativa dell'attivo ed hanno accolto gli accantonamenti destinati a fronteggiare gli oneri probabili, alle manutenzioni da eseguirsi principalmente sui parcheggi in Concessione, di cui si è data sopra ampia descrizione. Si è altresì provveduto ad incrementare il Fondo rischi per liti per Euro 2.137,00= a chiusura del contenzioso nato con il Comune di Firenze avente per oggetto i rendiconti economici degli anni dal 1999 al 2006, quando a quel tempo la Firenze Parcheggi gestiva la sosta in superficie e di Euro 51.470,00=, somma a suo tempo accantonata nel fondo svalutazione crediti e oggi girata al fondo rischi e liti in conseguenza dell'impugnazione, avvenuta a titolo personale da parte del legale rappresentante dell'associazione Extre Toscana Contemporanea sulla suddetta somma a lui ingiunta.

Per quanto invece attiene al "Fondo rischi su minor consistenza park Vittorio Veneto", si rinvia alle considerazioni svolte al paragrafo "immobilizzazioni in corso e acconti".

Manutenzioni ordinarie e straordinarie su beni gratuitamente devolvibili

La Società ha l'obbligo, al termine della durata della concessione, di restituire i beni gratuitamente devolvibili all'ente concedente in condizioni di corretto funzionamento. Ciò comporta 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. Al riguardo l'Ufficio Tecnico ha espresso, con propria specifica relazione, parere positivo sulla congruità del Fondo alla data del 31/12/2017.

Fondo rischi su liti

Tale posta si compone di tre specifici fondi:

- **Il fondo rischi su liti per Euro 942.628,00=** per il contenzioso nato con il Comune di Firenze avente per oggetto i rendiconti economici degli anni dal 1998 al 2006, quando a quel tempo la Firenze Parcheggi gestiva la sosta in superficie.
- **Il fondo rischi e liti per Euro 102.260,00=** per il contenzioso che potrebbe nascere con i dipendenti con il contratto Ausitra avente per oggetto la richiesta di ticket arretrati.
- **Il fondo rischi e liti per Euro 80.000,00=** per la richiesta di rimborso delle spese legali da parte dell'ex Amministratore Delegato della società Dott. Luigi Di Renzo.
- **Il fondo rischi e liti per Euro 51.470,00=** somma a suo tempo accantonata nel fondo svalutazione crediti e oggi girata al fondo rischi e liti in conseguenza dell'impugnazione, avvenuta a titolo personale da parte del legale rappresentante dell'associazione Extre Toscana Contemporanea sulla suddetta somma a lui ingiunta.

Treatmento di fine rapporto di lavoro subordinato

Introduzione

Il TFR è stato calcolato 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 è rilevato al netto degli acconti erogati e delle quote utilizzate per le cessazioni del rapporto di lavoro intervenute nel corso dell'esercizio e rappresenta 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 e al netto delle erogazioni effettuate nell'anno, ammonta a Euro 43.913,00=. Il Fondo TFR alla data del 31/12/2017 ammonta a Euro 644.027,00=. Nella tabella sotto riportata si evidenzia unicamente l'importo accantonato in azienda.

Analisi delle variazioni del trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio - Accantonamento	Variazioni nell'esercizio - Utilizzo	Variazioni nell'esercizio - Totale	Valore di fine esercizio
TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO	754.359	41.624	151.956	(110.332)	644.027
Totale	754.359	41.624	151.956	(110.332)	644.027

Debiti**Introduzione**

Per debiti iscritti nell'apposita sezione dello Stato Patrimoniale, per i quali è stata verificata l'irrilevanza dell'applicazione del metodo del costo ammortizzato e/o dell'attualizzazione, ai fini dell'esigenza di dare una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale ed economica societaria, è stata mantenuta l'iscrizione secondo il valore nominale. Tale evenienza si è verificata perché è stato appurato che i relativi costi di transazione, le commissioni e ogni altra differenza tra valore iniziale e valore a scadenza sono di scarso rilievo e che, ancora, nel caso di attualizzazione, in presenza di un tasso di interesse desumibile dalle condizioni contrattuali non significativamente diverso dal tasso di interesse di mercato.

Variazioni e scadenza dei debiti**Introduzione**

Nella seguente tabella vengono espone le informazioni relative alle variazioni dei debiti e le eventuali informazioni relative alla scadenza degli stessi.

Analisi delle variazioni e della scadenza dei debiti

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio	Di cui di durata residua superiore a 5 anni
Debiti verso banche	6.959.523	(1.001.878)	5.957.645	1.027.009	4.930.636	1.612.121
Debiti verso fornitori	4.735.555	(476.345)	4.259.210	3.045.383	1.213.827	773.223
Debiti tributari	243.956	(114.227)	129.729	129.729	-	-
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	94.175	29.229	123.404	123.404	-	-
Altri debiti	234.372	15.275	249.647	249.647	-	-
Totale	12.267.581	(1.547.946)	10.719.635	4.575.172	6.144.463	2.385.344

Commento**Debiti verso banche**

Tale posta rappresenta essenzialmente il debito residuo relativo ai mutui bancari stipulati negli anni scorsi. Nella seguente tabella viene presentata la suddivisione della voce "Debiti verso banche".

Voce	Debiti per finanziamenti a lungo termine	Totale
4)	5.957.645	5.957.645

Debiti verso Fornitori

Per i dettagli nonché per la suddivisione temporale del suddetto debito (entro/oltre l'esercizio successivo), si rimanda ad apposita sezione della presente Nota Integrativa.

Debiti Tributari

La voce 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 del 2017 e dalle imposte sul reddito di competenza dell'esercizio.

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

Altri debiti

Nessuna nota di rilievo in ordine a tali debiti.

Nella seguente tabella viene presentata la suddivisione della voce "Altri debiti".

Descrizione	Dettaglio	Importo esercizio corrente
<i>Altri debiti</i>		
	Depositi cauzionali ricevuti	16.748
	Debiti v/fondi previdenza complementare	18.078
	Debiti diversi verso terzi	23.687
	Premi da liquidare	36.882
	Dipendenti c/retribuzioni differite	154.252
	Totale	249.647

Dettaglio debiti distinti in base alla durata residua

DEBITI VERSO BANCHE esigibili entro l'esercizio successivo Euro 1.027.009,00=

La voce comprende il debito a fronte delle rate di ammortamento in scadenza nell'esercizio 2018, relative ai mutui stipulati il 05 ottobre 2000, il 23 luglio 2004, il 17 novembre 2010 e il 13 Giugno 2011 (per maggiori dettagli si rimanda alla descrizione della voce "debiti verso banche esigibili oltre l'esercizio successivi").

DEBITI VERSO BANCHE esigibili oltre l'esercizio successivo Euro 4.930.636,00=

La voce di Bilancio denominata "debiti verso banche esigibili oltre l'esercizio successivo" accoglie i debiti relativi ai seguenti contratti di finanziamento in essere al 31 dicembre 2017:

- contratto stipulato il 05 ottobre 2000, ai rogiti del Dr. Francesco Steidl, Notaio in Firenze, Repertorio nr. 36.429 e Raccolta nr. 4.335, registrato a Firenze il 6 ottobre 2000 al nr. 6.171, con il pool costituito dalla "Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A.", dalla "Cassa di Risparmio di Firenze S.p.A.", dalla Banca Nazionale del Lavoro S.p.A." e dalla "Banca Toscana S.p.A.", relativo ad un mutuo fondiario assistito da garanzia ipotecaria di primo grado sul parcheggio di proprietà di viale **Pieraccini**.

L'ammortamento del mutuo fu contrattualmente previsto in 30 rate semestrali posticipate, con decorrenza 01 gennaio 2003, ad un tasso di interesse variabile pari all'EURIBOR a 6 mesi, maggiorato di uno spread di 1,30 punti.

Il mutuo sopra descritto è assistito anche dalla garanzia dello Stato e dalla garanzia sussidiaria rilasciata da "Fidi Toscana S.p.A.", limitatamente al 25% del valore delle somme mutate.

DEBITO RESIDUO OLTRE L'ESERCIZIO SUCCESSIVO MA ENTRO IL QUINTO: Euro 30.051=
DEBITO RESIDUO OLTRE IL QUINTO ESERCIZIO SUCCESSIVO: Euro ZERO

- contratti stipulati il 23 luglio 2004 ai Rogiti del Dr. Claudio Ficozzi, Notaio in Firenze, Repertorio nr. 8.686 e Fascicolo nr. 3.992, Repertorio nr. 8.687 e Fascicolo nr. 3.993, registrati a Firenze il 26 luglio 2004, con il pool costituito dalla "Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A." (capofila), dalla "Cassa di Risparmio di Firenze S.p.A.", dalla "Banca Nazionale del Lavoro S.p.A." e dalla "Banca Toscana S.p.A.", relativi a due mutui fondiari assistiti da garanzia ipotecaria di primo grado sul parcheggio di proprietà di **Sant'Ambrogio** e da garanzia sussidiaria rilasciata dalla "Fidi Toscana S.p.A."

L'ammortamento dei mutui fu contrattualmente previsto in 30 rate semestrali posticipate, con decorrenza 01 gennaio 2006, ad un tasso di interesse variabile EURIBOR a 6 mesi, maggiorato di uno spread rispettivamente di 1,50 e 1,70 punti.

DEBITO RESIDUO OLTRE L'ESERCIZIO SUCCESSIVO MA ENTRO IL QUINTO: Euro 2.716.744=
DEBITO RESIDUO OLTRE IL QUINTO ESERCIZIO SUCCESSIVO: Euro ZERO

- contratto stipulato il 17 novembre 2010 ai Rogiti del Dr. 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 dei mutui fu contrattualmente previsto in 40 rate semestrali posticipate, con decorrenza 01 gennaio 2011, ad un tasso di interesse variabile EURIBOR a 6 mesi, maggiorato di uno spread rispettivamente di 2,00.

DEBITO RESIDUO OLTRE L'ESERCIZIO SUCCESSIVO MA ENTRO IL QUINTO: Euro 339.961=
DEBITO RESIDUO OLTRE IL QUINTO ESERCIZIO SUCCESSIVO: Euro 933.487=

- contratto stipulati il 01 giugno 2011 ai Rogiti del Dr. 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 1.222.200,00=. L'ammortamento dei mutui fu contrattualmente previsto in 40 rate semestrali posticipate, con decorrenza 01 luglio 2012, ad un tasso di interesse variabile EURIBOR a 6 mesi, maggiorato di uno spread rispettivamente di 2,00.

DEBITO RESIDUO OLTRE L'ESERCIZIO SUCCESSIVO MA ENTRO IL QUINTO: Euro 229.044=
DEBITO RESIDUO OLTRE IL QUINTO ESERCIZIO SUCCESSIVO: Euro 681.349=

DEBITI VERSO FORNITORI esigibili entro l'esercizio successivo

La voce iscritta 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 dovutogli per la costituzione del diritto di superficie sulle aree dei parcheggi di Piazza della Calza, Viale Pieraccini e Sant' Ambrogio esigibile entro l'esercizio successivo.

DEBITI VERSO FORNITORI esigibili oltre l'esercizio successivo

La voce iscritta ai riferisce al residuo debito:

- pari ad Euro 415.589,00= da pagarsi a far data dal 2018 al Comune di Firenze in relazione al corrispettivo per la costituzione del diritto di superficie sull'area dove insiste il parcheggio di Piazza della Calza (articolo 4 della Convenzione stipulata il 06 febbraio 1997, Repertorio nr. 65.450 ai rogiti del Dr. Massimo Cavallina, Notaio in Firenze), sull'area dove insiste il parcheggio di viale Pieraccini, (articolo 4 della Convenzione stipulata il 23 ottobre 1999, Repertorio nr. 68.770 ai Rogiti dello stesso Dr. Massimo Cavallina ed articolo 2 dell'Atto Integrativo stipulato il 22 dicembre 2003, Repertorio nr. 59.805 ai rogiti del Vice Segretario del Comune di Firenze Avv. Giampaolo Miniati Paoli) sull'area dove insiste il parcheggio di Sant' Ambrogio (articolo 4 della Convenzione stipulata il 23 ottobre 1999, Repertorio nr. 68.770 ai Rogiti del Dr. Massimo Cavallina ed articolo 3 dell'Atto Integrativo stipulato il 22 dicembre 2003, Repertorio nr. 59.805 ai Rogiti del Vice Segretario del Comune di Firenze Avv. Giampaolo Miniati Paoli);
- verso la "Kuwait Petroleum Italia S.p.A.", per Euro 540.000,00=, relativo al corrispettivo per la costituzione del diritto di superficie sull'area dove insiste il parcheggio di viale Europa (articolo 2 del contratto stipulato il 23 marzo 2004, ai Rogiti Dott. Andrea Venturini, Notaio in Firenze, Repertorio nr. 82.502).
- verso il Consorzio Parcheggio Careggi per Euro 258.237,00=, relativo all'accollo del mutuo relativo al parcheggio Careggi, come da contratto del 01 Giugno 2011 ai rogiti del Notaio Steidl art.2.4.

DEBITI TRIBUTARI/DEBITI V/ISTITUTI DI PREVIDENZA E ASSISTENZA/ALTRI DEBITI

Per la descrizione di tali voci si rinvia a quanto indicato sopra. Si rileva comunque che non esistono in bilancio debiti tributari, previdenziali o altri con scadenza esigibili oltre l'esercizio successivo.

Suddivisione dei debiti per area geografica

Introduzione

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

Debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali

Introduzione

Nel seguente prospetto, distintamente per ciascuna voce, sono indicati i debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali, con specifica indicazione della natura delle garanzie.

Analisi dei debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali

	Debiti assistiti da ipoteche	Totale debiti assistiti da garanzie reali	Debiti non assistiti da garanzie reali	Totale
Debiti verso banche	3.644.979	3.644.979	2.312.666	5.957.645
Debiti verso fornitori	-	-	4.259.210	4.259.210
Debiti tributari	-	-	129.729	129.729

	Debiti assistiti da ipoteche	Totale debiti assistiti da garanzie reali	Debiti non assistiti da garanzie reali	Totale
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	-	-	123.404	123.404
Altri debiti	-	-	249.647	249.647
Totale debiti	3.644.979	3.644.979	7.074.656	10.719.635

Commento

Si riporta di seguito il dettaglio delle garanzie:

Descrizione	Importo garanzia ipotecaria	Scadenza	Garante
<i>Debiti verso banche</i>			
Mutuo ipotecario in pool di originari euro 11.000.000. Banca Agente: Banca MPS SpA	22.000.000	Luglio 2020	La società stessa con ipoteca di I grado sui beni offerti in garanzia
Mutuo ipotecario di originari Euro 190.056. Banca Erogante: Banca MPS SpA	380.112	Gennaio 2017	La società stessa con ipoteca di I grado sui beni offerti in garanzia
Mutuo ipotecario in pool di originari Euro 650.736. Banca Agente: Banca MPS SpA	1.301.471	Gennaio 2018	La società stessa con ipoteca di I grado sui beni offerti in garanzia

Finanziamenti effettuati da soci della società**Introduzione**

La società non ha ricevuto alcun finanziamento da parte dei soci.

Ratei e risconti passivi**Introduzione**

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

Analisi delle variazioni dei ratei e risconti passivi

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei passivi	36.868	(10.214)	26.654
Risconti passivi	31.585	(8.564)	23.021
Totale ratei e risconti passivi	68.453	(18.778)	49.675

Commento

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

Descrizione	Dettaglio	Importo esercizio corrente
<i>RATEI E RISCONTI</i>		

Descrizione	Dettaglio	Importo esercizio corrente
	Risconti passivi	23.020
	Banche c/c rateo passivo interessi	23.205
	Banche c/c rateo passivo spese	3.450
	Totale	49.675

Nota integrativa, conto economico

Introduzione

Il conto economico evidenzia il risultato economico dell'esercizio.

Esso 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. I componenti positivi e negativi di reddito, iscritti in bilancio secondo quanto previsto dall'articolo 2425-bis del codice civile, 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.

Di seguito si riporta, in primo luogo, il dettaglio di tutte le voci di Conto economico, riservando alle sezioni successive l'analisi delle singole voci e categorie di voci.

Voce	Descrizione	Dettaglio	2017	2016	Vari- assoluta	Vari- %
1)	<i>Ricavi delle vendite e delle prestazioni</i>					
		Corrispettivi	12.847.852	13.214.382	(366.530)	(3)
		Servizi erogati parcheggi sotterranei	451.057	426.100	24.957	6
		Contratti di pubblicità parcheggi	130.038	128.568	1.470	1
		Totale	13.428.947	13.769.050	(340.103)	
	<i>Ricavi e proventi diversi</i>					
		Ricavi accessori diversi	114.481	130.513	(16.032)	(12)
		Proventi da immobili strumentali	168.673	166.872	1.801	1
		Risarcimenti assicurativi	-	-	-	-
		Risarcimenti assicurativi	18.565	-	18.565	-
		Sopravvenienze attive non ordinarie	23.678	195.198	(171.520)	(88)
		Arrotondamenti attivi diversi	56	38	18	47
		Indennizzi da terzi	-	-	-	-
		Contributi in conto esercizio	-	-	-	-
		Totale	325.453	492.621	(167.168)	

Voce	Descrizione	Dettaglio	2017	2016	Variaz. assoluta	Variaz. %
6)	<i>Costi per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci</i>					
		Acq.beni materiali per produz. servizi	13.627	11.427	2.200	19
		Acquisto beni strumentali < 516,46 €	21.003	19.577	1.426	7
		Materiale vario di consumo	5.653	6.935	(1.282)	(18)
		Cancelleria e stampati	3.523	4.633	(1.110)	(24)
		Materiali di pulizia	737	171	566	331
		Carbur. e lubrif. Veic. aziendali deduc.	743	2.815	(2.072)	(74)
		Carburanti e lubrificanti indeducibili	-	544	(544)	(100)
		Totale	45.286	46.102	(816)	
7)	<i>Costi per servizi</i>					
		Trasporti di terzi (attività servizi)	18.821	18.237	584	3
		Assistenza software	33.477	5.087	28.390	558
		Spese telefoniche ordinarie	22.163	22.007	156	1
		Acqua/luce/gas parcheggi e sede	715.677	727.120	(11.443)	(2)
		Pulizia locali	162.222	167.125	(4.903)	(3)
		Servizio di vigilanza e sicurezza	641.278	594.152	47.126	8
		Commissioni per fidejussioni	8.415	8.610	(195)	(2)
		Spese di manutenz.su immobili di terzi	802.469	654.533	147.936	23
		Premi assicurativi veicoli aziendali	-	-	-	-
		Consulenze amministrative e fiscali	-	-	-	-
		Consulenze Amministrative e Fiscali	28.573	-	28.573	-
		Consulenze del lavoro	22.880	24.960	(2.080)	(8)
		Consulenze Tecniche	113.141	130.117	(16.976)	(13)
		Consulenze Legali	96.157	217.349	(121.192)	(56)
		Compensi/rimborsi co.co.co.affidenti	733	1.741	(1.008)	(58)
		Compensi amministratori co.co.co.	74.866	110.840	(35.974)	(32)
		Compensi sindaci professionisti	28.753	27.866	887	3
		Compensi organismo di vigilanza	18.579	17.160	1.419	8
		Compensi revisori professionisti	8.000	8.000	-	-
		Gettoni presenza organi sociali	7.288	19.770	(12.482)	(63)
		Gestione inps organi sociali	91	415	(324)	(78)
		Pubblicità, inserzioni e affissioni ded.	28.327	38.680	(10.353)	(27)
		Pubblicità Firenze mobilità	83.668	83.326	342	-
		Sponsorizzazioni	5.000	20.000	(15.000)	(75)
		Spese postali	1.213	1.567	(354)	(23)
		Altre spese amministrative	9.489	10.613	(1.124)	(11)

Voce	Descrizione	Dettaglio	2017	2016	Variaz. assoluta	Variaz. %
		Premi di assicuraz.non obblig.deducibili	227.842	227.114	728	-
		Spese generali varie	585	17.487	(16.902)	(97)
		Commissioni servizio Telepass Myparking	179.156	148.828	30.328	20
		Commissioni e spese bancarie	42.229	38.932	3.297	8
		Consulenz Tecniche ex area straordinaria	-	-	-	-
		Totale	3.381.092	3.341.636	39.456	
8)	<i>Costi per godimento di beni di terzi</i>					
		Canoni leasing immob deduc. IRPEF/IRAP	399.326	387.751	11.575	3
		Canoni locazione immobili deducibili	102.000	93.500	8.500	9
		Spese condominiali e varie deducibili	65.426	20.236	45.190	223
		Canoni di concessione al comune per parcheggi	76.777	76.966	(189)	-
		Canoni di concessione parcheggi in project	2.335.794	2.590.106	(254.312)	(10)
		Canoni di concessione a privati per parcheggi	371.664	359.493	12.171	3
		Canoni concessione a stazione	415.730	466.186	(50.456)	(11)
		Concessioni FF SS	88.374	88.374	-	-
		Canoni leasing impianti e macchin.deduc.	4.412	105.471	(101.059)	(96)
		Canoni di noleggio autoveicoli deducibili	8.236	17.845	(9.609)	(54)
		Canoni noleggio attrezzature deducibili	10.651	7.913	2.738	35
		Totale	3.878.390	4.213.841	(335.451)	
a)	<i>Salari e stipendi</i>					
		Retribuzioni lorde dipendenti ordinari	2.088.647	1.978.698	109.949	6
		Totale	2.088.647	1.978.698	109.949	
b)	<i>Oneri sociali</i>					
		Contributi INPS dipendenti ordinari	612.040	597.305	14.735	2
		Premi INAIL	26.014	27.077	(1.063)	(4)
		Totale	638.054	624.382	13.672	
c)	<i>Trattamento di fine rapporto</i>					
		Quote TFR dipend.ordin.(tesoreria INPS)	105.264	102.407	2.857	3
		Indennità di licenziamento accantonate	43.914	42.881	1.033	2
		Totale	149.178	145.288	3.890	
e)	<i>Altri costi per il personale</i>					

Voce	Descrizione	Dettaglio	2017	2016	Variaz. assoluta	Variaz. %
		Rimborsi spese personale a pie' di lista	3.099	2.423	676	28
		Ricerca, formazione e addestramento	7.350	33.268	(25.918)	(78)
		Altri costi per il personale dipendente	11.841	10.381	1.460	14
		Totale	22.290	46.072	(23.782)	
a)	<i>Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali</i>					
		Ammortamento avviamento san lorenzo	65.820	65.820	-	-
		Ammortamento avviamento park careggi	2.732	2.732	-	-
		Amm.to software capitalizzato	65.279	20.616	44.663	217
		Amm.to spese di manutenz.su beni di terzi	2.090	10.492	(8.402)	(80)
		Amm.to altre spese pluriennali	61.686	112.372	(50.686)	(45)
		Ammortamento oneri subentro San Lorenzo	3.996	3.996	-	-
		Ammortamento diritti d'immagine	-	-	-	-
		Ammortamento oneri subentro leasing Porta Prato	2.757	2.757	-	-
		Totale	204.360	218.785	(14.425)	
b)	<i>Ammortamento delle immobilizzazioni materiali</i>					
		Amm.ti ordinari fabbricati strumentali	4.202	4.202	-	-
		Amm.ti ordinari impianti specifici	366.484	358.463	8.021	2
		Amm.ti ordinari macchinari automatici	215.882	229.777	(13.895)	(6)
		Amm.ti ordinari attrezz.varia e minuta	8.391	8.463	(72)	(1)
		Amm.ordin.mobili e macchine da ufficio	1.170	1.461	(291)	(20)
		Amm.ti ordinari costruzioni leggere	494	793	(299)	(38)
		Amm.ti ord. fabbricati in concessione	41.781	41.781	-	-
		Amm.ti ord. parcheggi in concessione	450.690	450.690	-	-
		Totale	1.089.094	1.095.630	(6.536)	
c)	<i>Altre svalutazioni delle immobilizzazioni</i>					
		Svalutaz. altri beni materiali	41.943	-	41.943	-
		Totale	41.943	-	41.943	
d)	<i>Svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilita' liquide</i>					
		Acc.ti sval. crediti v/clienti	115.126	262.032	(146.906)	(56)
		Totale	115.126	262.032	(146.906)	

Voce	Descrizione	Dettaglio	2017	2016	Variaz. assoluta	Variaz. %
11)	<i>Variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci</i>					
		Scorte finali biglietti e tessere magnetiche	(19.276)	(26.873)	7.597	(28)
		Scorte iniziali biglietti e tessere magnetiche	26.872	16.335	10.537	65
		Totale	7.596	(10.538)	18.134	
12)	<i>Accantonamenti per rischi</i>					
		Acc.to altri fondi rischi	2.137	108.931	(106.794)	(98)
		Totale	2.137	108.931	(106.794)	
13)	<i>Altri accantonamenti</i>					
		Accantonamento fondo progettazioni	314.000	314.000	-	-
		Acc.to fondo manutenzione	29.000	10.000	19.000	190
		Acc.to svalutazione agazzino	-	-	-	-
		Totale	343.000	324.000	19.000	
14)	<i>Oneri diversi di gestione</i>					
		Differenza di arrotondamento all' EURO	1	-	1	-
		IMU	475.855	476.761	(906)	-
		Diritti camerali	3.072	3.562	(490)	(14)
		Imposta di registro e concess. govern.	6.254	4.486	1.768	39
		Tassa raccolta e smaltimento rifiuti	252.627	280.649	(28.022)	(10)
		Altre imposte e tasse deducibili	41.046	37.930	3.116	8
		Spese di rappresentanza e ospitalità	-	7.309	(7.309)	(100)
		Spese, perdite e sopravv.passive inded.	23.884	3.573	20.311	568
		Contributi associativi	20.453	20.154	299	1
		Abbonamenti, libri e pubblicazioni	140	2.457	(2.317)	(94)
		Perdite su crediti	620	-	620	-
		Indennizzi verso terzi	6.242	15.303	(9.061)	(59)
		Rimborso sinistri	12.841	29.923	(17.082)	(57)
		Erogaz.liberali deducibili art.100 c.2	19.868	53.381	(33.513)	(63)
		Altri costi non inerenti	3.171	77.734	(74.563)	(96)
		Sopravvenienze passive ex area straordinaria	-	26.795	(26.795)	(100)
		Totale	866.074	1.040.017	(173.943)	
	<i>Proventi diversi dai precedenti da altre imprese</i>					
		Interessi attivi su finanziamento soci	11.324	10.119	1.205	12
		Interessi attivi su c/c bancari	1.732	1.420	312	22

Voce	Descrizione	Dettaglio	2017	2016	Variaz. assoluta	Variaz. %
		Interessi attivi diversi	291	44	247	561
		Totale	13.347	11.583	1.764	
	<i>Interessi ed altri oneri finanziari verso altre imprese</i>					
		Interessi passivi su mutui	91.925	115.533	(23.608)	(20)
		Interessi passivi commerciali	-	-	-	-
		Interessi passivi commerciali	1.034	-	1.034	-
		Totale	92.959	115.533	(22.574)	
	<i>Imposte correnti sul reddito d'esercizio</i>					
		IRES corrente	376.512	495.447	(118.935)	(24)
		IRAP corrente	75.888	75.227	661	1
		Totale	452.400	570.674	(118.274)	
	<i>Imposte differite e anticipate sul reddito d'esercizio</i>					
		IRES anticipata di competenza	(109.418)	(165.295)	55.877	(34)
		IRES anticipata da esercizi precedenti	12.353	81.231	(68.878)	(85)
		Totale	(97.065)	(84.064)	(13.001)	
	<i>Utile (perdita) dell'esercizio</i>					
		Conto economico	447.186	236.234	210.952	89
		Totale	447.186	236.234	210.952	

Valore della produzione

Introduzione

I ricavi derivanti dalle prestazioni di servizi sono iscritti quando il servizio è reso, ovvero quando la prestazione è stata effettuata; nel particolare caso delle prestazioni di servizi continuative i relativi ricavi sono iscritti per la quota maturata.

Per quanto concerne la cessione di beni, i relativi ricavi 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.

I ricavi sono iscritti in bilancio per competenza, al netto dei resi, abbuoni, sconti e premi, nonché delle imposte direttamente connesse agli stessi.

Altri ricavi e proventi

Questa voce, iscritta in bilancio per complessivi **Euro 325.453,00=**, è riferita principalmente ai canoni di locazione attivi percepiti dalla Società; i più rilevanti sono il canone di locazione dell'immobile, denominato "Check Point", per Euro 50.000,00= e il canone di locazione per l'area di Viale Guidoni per Euro 66.244,00=.

Nel dettaglio:

	31/12/2017	31/12/2016	Variazione
Fitti attivi	€ 168.673	€ 166.872	€ 1.801
Ricavi vari	€ 114.537	€ 130.513	(€ 15.976)
Altri ricavi	€ 42.299	€ 195.236	(€152.937)
Totale	€325.453	€492.621	(€167.168)

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

Non si procede alla distinzione dei ricavi per categoria di attività in quanto non significativa.

Suddivisione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni per area geografica**Introduzione**

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

Costi della produzione**Commento**

I costi ed oneri sono imputati per 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. Nel caso di acquisto di servizi, i relativi costi sono iscritti quando il servizio è stato ricevuto, ovvero quando la 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**Introduzione**

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

Composizione dei proventi da partecipazione**Introduzione**

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

Ripartizione degli interessi e altri oneri finanziari per tipologia di debiti**Introduzione**

Nel seguente prospetto si dà evidenza degli interessi e degli altri oneri finanziari di cui all'art. 2425, n. 17 del codice civile, con specifica suddivisione tra quelli relativi a prestiti obbligazionari, ai debiti verso banche ed a altre fattispecie.

Ripartizione degli interessi e altri oneri finanziari per tipologia di debiti

	Debiti verso banche	Altri	Totale
Interessi ed altri oneri finanziari	91.925	1.034	92.959

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

Nel seguente prospetto sono indicati l'importo e la natura dei singoli elementi di ricavo di entità o incidenza eccezionali.

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

Voce di ricavo	Importo	Natura
A5 Altri ricavi e proventi: recupero IVA su credito svalutato fallimento SerCom	16.537	straordinaria
A5 Altre sopravvenienze attive	7.141	straordinaria

Introduzione

Nel seguente prospetto sono indicati l'importo e la natura dei singoli elementi di costo di entità o incidenza eccezionali.

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

Voce di costo	Importo	Natura
Costi di competenza di esercizi precedenti	23.884	straordinaria

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

La società ha provveduto allo stanziamento delle imposte dell'esercizio sulla base dell'applicazione delle norme tributarie vigenti. Le imposte correnti si riferiscono alle imposte di competenza dell'esercizio così come risultanti dalle dichiarazioni fiscali; le imposte relative ad esercizi precedenti includono le imposte dirette di esercizi precedenti, comprensive di interessi e sanzioni e sono inoltre riferite alla differenza positiva (o negativa) tra l'ammontare dovuto a seguito della definizione di un contenzioso o di un accertamento rispetto al valore del fondo accantonato in esercizi precedenti. Le imposte differite e le imposte anticipate, infine, riguardano componenti di reddito positivi o negativi rispettivamente soggetti ad imposizione o a deduzione in esercizi diversi rispetto a quelli di contabilizzazione civilistica.

Imposte differite e anticipate

La presente voce ricomprende l'impatto della fiscalità differita sul presente bilancio. La stessa è da ricondursi alle differenze temporanee tra i valori attribuiti ad un'attività o passività secondo criteri civilistici ed i corrispondenti valori riconosciuti a tali elementi ai fini fiscali.

La società ha determinato l'imposizione differita con esclusivo riferimento all'IRES, non essendovi variazioni temporanee IRAP.

Le imposte anticipate e differite sono state calcolate utilizzando rispettivamente le seguenti aliquote:

Aliquote	Es. n+1	Es. n+2	Es. n+3	Es. n+4	Oltre
IRES	24,00 %	24,00 %	24,00 %	24,00 %	24,00 %

Di seguito si riportano, ove presenti, le informazioni richieste dall'art. 2427 n. 14 del codice civile, ovvero:

- la descrizione delle differenze temporanee che hanno comportato la rilevazione di imposte differite e anticipate, specificando l'aliquota applicata e le variazioni rispetto all'esercizio precedente, gli importi accreditati o addebitati a conto economico oppure a patrimonio netto;
- l'ammontare delle imposte anticipate contabilizzato in bilancio attinenti a perdite dell'esercizio o di esercizi precedenti e le motivazioni dell'iscrizione; l'ammontare non ancora contabilizzato e le motivazioni della mancata iscrizione;
- le voci escluse dal computo e le relative motivazioni.

Rilevazione delle imposte differite e anticipate ed effetti conseguenti

	IRES	IRAP
A) Differenze temporanee		
Totale differenze temporanee deducibili	2.374.760	-
Totale differenze temporanee imponibili	135.829	-
Differenze temporanee nette	(2.238.931)	-
B) Effetti fiscali		
Fondo imposte differite (anticipate) a inizio esercizio	(440.278)	-
Imposte differite (anticipate) dell'esercizio	(97.065)	-
Fondo imposte differite (anticipate) a fine esercizio	(537.343)	-

Dettaglio differenze temporanee deducibili

Descrizione	Importo al termine dell'esercizio precedente	Variazione verificatasi nell'esercizio	Importo al termine dell'esercizio	Aliquota IRES	Effetto fiscale IRES	Aliquota IRAP	Effetto fiscale IRAP
Accantonament o rischi su crediti e svalutazioni dirette	593.439	110.772	704.211	24,00	169.011	-	-
Accantonamenti per rischi (imposte anticipate IRES)	1.124.222	345.137	1.469.359	24,00	352.646	-	-
Fondo svalutazione magazzino	201.190	-	201.190	24,00	48.286	-	-

Dettaglio differenze temporanee imponibili

Descrizione	Importo al termine dell'esercizio precedente	Variazione verificatasi nell'esercizio	Importo al termine dell'esercizio	Aliquota IRES	Effetto fiscale IRES	Aliquota IRAP	Effetto fiscale IRAP
Storno fondo svalutazione crediti	-	51.470	51.470	24,00	12.353	-	-
Altre rettifiche	84.359	-	84.359	24,00	20.246	-	-

Commento

Conformemente a quanto previsto dal Principio Contabile OIC n. 25, viene riportato il dettaglio della riconciliazione tra l'onere fiscale risultante dal Bilancio e l'onere fiscale teorico.

	IRES	IRAP
Risultato prima delle imposte	802.521	
Aliquota teorica (%)	24,00	
Imposta IRES	192.605	
Saldo valori contabili IRAP		4.282.508
Aliquota teorica (%)		3,90
Imposta IRAP		167.018
Differenze temporanee imponibili		
- Incrementi	-	-
- Storno per utilizzo	-	-
- Escluse	-	-
<i>Totale differenze temporanee imponibili</i>	-	-
Differenze temporanee deducibili		
- Incrementi	455.909	-
- Storno per utilizzo	51.470	-
- <i>Escluse</i>	-	-
<i>Totale differenze temporanee deducibili</i>	404.439	-
<i>Var.ni permanenti in aumento</i>	549.286	555.224
<i>Var.ni permanenti in diminuzione</i>	167.576	7.350
Totale imponibile	1.588.670	4.830.382
Utilizzo perdite esercizi precedenti	-	
Altre variazioni IRES	19.868-	
Valore imponibile minimo	-	-
Deduzione ACE/Start-up	-	
<i>Altre deduzioni rilevanti IRAP</i>		2.884.538
Totale imponibile fiscale	1.568.802	1.945.844
Totale imposte correnti reddito imponibile	376.512	75.888
Detrazione	-	
Imposta netta	376.512	-
Aliquota effettiva (%)	46,92	1,77

Nota integrativa, rendiconto finanziario

Commento

La società ha predisposto il rendiconto finanziario che rappresenta il documento di sintesi che raccorda le variazioni intervenute nel corso dell'esercizio nel patrimonio aziendale con le variazioni nella situazione finanziaria; esso pone in evidenza 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 stessa ha adottato, secondo la previsione dell'OIC 10, il 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

Introduzione

Di seguito vengono riportate le altre informazioni richieste dal codice civile.

Dati sull'occupazione

Introduzione

Nel seguente prospetto è indicato il numero medio dei dipendenti, ripartito per categoria e calcolato considerando la media giornaliera.

Numero medio di dipendenti ripartiti per categoria

	Quadri	Impiegati	Operai	Totale dipendenti
Numero medio	2	21	32	55

Commento

La variazione del numero di dipendenti evidenziata rispetto all'esercizio precedente consiste nella riduzione di organico di n. 1 unità.

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

Introduzione

Nel seguente prospetto sono espone le informazioni richieste dall'art. 2427 n. 16 c.c., precisando che non esistono anticipazioni e crediti e non sono stati assunti impegni per conto dell'organo amministrativo per effetto di garanzie di qualsiasi tipo prestate.

Ammontare dei compensi, delle anticipazioni e dei crediti concessi ad amministratori e sindaci e degli impegni assunti per loro conto

	Amministratori	Sindaci
Compensi	82.978	28.753

Compensi al revisore legale o società di revisione

Introduzione

Nella seguente tabella sono indicati, suddivisi per tipologia di servizi prestati, i compensi spettanti alla società di revisione.

Ammontare dei corrispettivi spettanti al revisore legale o alla società di revisione

	Revisione legale dei conti annuali	Altri servizi di verifica svolti	Totale corrispettivi spettanti al revisore legale o alla società di revisione
Valore	8.000	18.579	26.579

Categorie di azioni emesse dalla società**Introduzione**

Nel seguente prospetto è indicato il numero e il valore nominale delle azioni della società, nonché le eventuali movimentazioni verificatesi durante l'esercizio.

Analisi delle categorie di azioni emesse dalla società

	Consistenza iniziale, numero	Consistenza iniziale, valor nominale	Consistenza finale, numero	Consistenza finale, valor 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**Introduzione**

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

Dettagli sugli altri strumenti finanziari emessi dalla società**Introduzione**

La società non ha emesso altri strumenti finanziari ai sensi dell'articolo 2346, comma 6, del codice civile.

Impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale**Introduzione**

Nella seguente tabella si riportano le informazioni previste dall'art. 2427 n. 9 del codice civile.

Garanzie prestate direttamente o indirettamente a terzi

Partecipazioni azionarie costituite in pegno:

Valore di Bilancio al 31/12/2017	€ 1.304.350
Valore di Bilancio al 31/12/2016	€ 1.304.350
Variazione esercizio 2017	€ 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:

Valore di Bilancio al 31/12/2017	€ 25.595.158
Valore di Bilancio al 31/12/2016	€ 25.595.158
Variazione esercizio 2017	€ 0

Contratti in corso – debiti residui

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

Valore di Bilancio al 31/12/2017	€ 2.764.725
Valore di Bilancio al 31/12/2016	€ 2.821.147
Variazione esercizio 2017	€ (56.422)

La voce rappresenta il residuo debito nei confronti di “Grandi Stazioni S.p.A.” a fronte delle Convenzioni ai Rogiti del Dott. Massimo Cavallina, Notaio in Firenze, Repertorio nr. 52.306 dell'11 agosto 1989 e Repertorio nr. 58.122 del 10 dicembre 1991, per la costituzione del diritto di superficie sulle aree in cui insistono il parcheggio sotterraneo della Stazione e la galleria commerciale.

Il canone annuo da corrispondere per 75 anni è pari a Euro 56.422,00=, da indicizzare: il costo di competenza dell'esercizio è stato rinviato al Conto Economico.

Contratti in corso – debiti residui verso leasing

Contratti di locazione finanziaria:

Debito residuo in linea capitale al 31/12/2017	€ 4.931.205
Debito residuo in linea capitale al 31/12/2016	€ 5.238.704
Variazione esercizio 2017	€ (307.499)

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

Informazioni sui patrimoni e i finanziamenti destinati ad uno specifico affare**Commento****Patrimoni destinati ad uno specifico affare**

Si attesta che alla data di chiusura del bilancio non sussistono patrimoni destinati ad uno specifico affare di cui al n. 20 dell'art. 2427 del codice civile.

Finanziamenti destinati ad uno specifico affare

Si attesta che alla data di chiusura del bilancio non sussistono finanziamenti destinati ad uno specifico affare di cui al n. 21 dell'art. 2427 del codice civile.

Informazioni sulle operazioni con parti correlate**Commento**

Nel corso dell'esercizio sono state poste in essere operazioni con parti correlate; si tratta di operazioni concluse a condizioni di mercato, pertanto, in base alla normativa vigente, non viene fornita alcuna informazione aggiuntiva.

Informazioni sugli accordi non risultanti dallo stato patrimoniale**Commento**

Nel corso dell'esercizio non è stato posto in essere alcun accordo non risultante dallo stato patrimoniale.

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

Commento

Per quanto riguarda il contenzioso in essere tra Firenze Mobilità SpA e il Comune di Firenze, a seguito della sentenza della corte di appello di Firenze, che ha visto rigettare le istanze della Società così come riconosciute dal lodo arbitrale del 28/10/201, in data 1/2/2018 è stato presentato il ricorso in Cassazione a seguito della 4.

In data 5/3/2018 è stato aggiudicato il bando di gara "Leasing in costruendo" ex art. 187 del D. Lgs 50/2016, procedura aperta finalizzata all'esecuzione dei lavori di realizzazione del nuovo edificio polivalente a prevalente destinazione pubblica e nuovo ingresso al plesso didattico della facoltà di architettura sito in Firenze, Piazza Annigoni.

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

Introduzione

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

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

Commento

Si attesta che non è stato sottoscritto alcun strumento finanziario derivato.

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

Introduzione

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

Proposta di destinazione degli utili o di copertura delle perdite

Commento

Signori Soci, alla luce di quanto sopra esposto, l'organo amministrativo Vi propone di destinare come segue l'utile d'esercizio:

- euro 22.359,00= alla riserva legale;
- euro 424.827,11 alla riserva straordinaria.

Nota integrativa, parte finale

Commento

Signori Soci, Vi confermiamo che il presente bilancio, composto da stato patrimoniale, conto economico, rendiconto finanziario e nota integrativa rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria della società, nonché il risultato economico dell'esercizio e corrisponde alle scritture contabili. Vi invitiamo pertanto ad approvare il progetto di bilancio al 31/12/2017 unitamente con la proposta di destinazione del risultato d'esercizio, così come predisposto dall'organo amministrativo.

Il Bilancio è vero e reale e corrisponde alle scritture contabili

Firenze, 29 Marzo 2018

Firma

Angelo Falchetti

Dichiarazione di conformità del bilancio

Il sottoscritto Marco Fazzini dottore commercialista iscritto al n.664/A dell'Albo dei Dottori Commercialisti e degli esperti contabili di Firenze, quale incaricato della società, ai sensi dell'art. 31, comma 2-quinquies della L. 340/2000, dichiara che il documento informatico in formato XBRL contenente lo stato patrimoniale, il conto economico e la nota integrativa è conforme ai corrispondenti documenti originali depositati presso la società, ai sensi dell' articolo 23-bis, comma 2 del D.Lgs. n.82/2005.

Il sottoscritto Marco Fazzini iscritto all'Albo dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili di Firenze al n. 664/A dichiara, ai sensi degli artt. 46 e 47 del D.P.R. n. 445/2000, di non aver procedimenti disciplinari in corso che comportino la sospensione dall'esercizio dell'attività professionale, e di essere stato incaricato dal legale rappresentante pro-tempore della società all'assolvimento del presente adempimento.