

**MONTECATINI PARCHEGGI E SERVIZI S.P.A. a socio unico – sede in Montecatini Terme via E. Toti n. 10/14 –
Capitale sociale € 1.578.966,00 i.v.- Iscritta al Registro delle Imprese di Pistoia con codice fiscale: 01472990470-
Rea n. 152684**

Società soggetta a direzione e coordinamento da parte del Comune di Montecatini Terme (c.f. 00181660473) ex art.
2497 bis del c.c.

RELAZIONE SULLA GESTIONE AL 31/12/2020

Signori azionisti,

come noto la Montecatini Parcheggi & Servizi S.p.A. è una Società pubblica partecipata al 100% dal Comune di Montecatini Terme, qualificata "in house providing".

I rapporti con il Socio sono ad oggi regolati dai seguenti contratti che hanno disciplinato le relative attività:

- Gestione delle aree a pagamento:

Contratto 07.06.2005 rep. N° 4461, scadenza 06.06.2020, (e modificato in data 05.10.2018 rep. N° 1/2018, relativamente alla cessazione aggio su elevazione tagliandi) .

Si fa presente che a seguito del Covid 19 la Società ha ottenuto una prima proroga del contratto di servizio per il periodo di 12 mesi con scadenza 06.06.2021, ed ulteriore proroga con scadenza 03.12.2021 per le procedure di nuovo affidamento del servizio come stabilito nella Determinazione n. 359 del 03/06/2021.

- Gestione del Servizio di Riscossione della tariffa per l'accesso, la sosta e la circolazione degli autobus turistici nella zona a traffico limitato:

Contratto del 31.07.2017, Rep. N° 5.2017 scaduto il 31.05.2020.

A seguito del Covid-19 tale servizio a pagamento è stato sospeso dal Comune di Montecatini Terme fino al termine dello stato emergenziale, pertanto ad oggi tale servizio non sarà riattivato durante la proroga in essere.

Il bilancio chiuso il 31.12.2020 è il primo bilancio redatto dall'attuale Amministratore Unico nominato nell'agosto del 2020, e con scadenza del mandato all'approvazione del bilancio presente.

Si riportano i comportamenti attuativi dell'Amministratore Unico nella gestione aziendale:

- rispetto di quanto stabilito dallo statuto, dalle linee di indirizzo e dalle disposizioni emanate dal Socio e dal legislatore;
- pianificato controllo di gestione in termini economici e finanziari;
- costanti contatti e confronti sinergici con il socio.

Come previsto dall'art. 2428 del c.c., si relaziona di seguito in merito all'andamento della gestione dell'esercizio in esame.

Andamento della gestione

Nell'esercizio chiuso al 31/12/20 i ricavi delle prestazioni ammontano ad € 744.096. Il dettaglio dei ricavi è il seguente:

	31/12/19		31/12/20	
	importi	%	importi	%
Ricavi da parcheggi	959.334	70,56%	577.238	77,57%
Ricavi per rilascio permessi di sosta	61.699	4,54%	54.894	7,38%
Ricavi per biglietti giornalieri	162.847	11,98%	51.238	6,89%
Ricavi per occupazione aree sosta	17.524	1,29%	6.149	0,83%
Ricavi per servizi bus turistici	57.267	4,21%	1.829	0,24%
Ricavi parcheggi automatici	100.869	7,42%	52.748	7,09%
Totale	1.359.540	100,00%	744.096	100,00%

Per esaminare nel dettaglio l'evoluzione economica dell'andamento di gestione si è riclassificato il conto economico cercando di evidenziare i risultati delle varie aree di svolgimento dell'attività:

	31/12/19		31/12/20	
	importi	%	importi	%
Ricavi netti delle prestazioni	1.359.540	100,00%	744.096	100,00%
Altri ricavi e proventi	23.142	1,70%	158.261	21,26%
Valore della produzione	1.382.682	101,70%	902.357	121,26%
(-) Costi per acquisti netti di beni	-11.547	0,85%	-8.359	1,12%
(-) Costi di servizi	-88.471	6,51%	-70.776	9,51%
(-) Costi per beni di terzi in godimento	-592.881	43,61%	-533.331	71,67%
Valore aggiunto	689.783	50,73%	289.891	38,96%
(-) Costo del lavoro	-436.586	32,11%	-315.590	42,41%
Risultato lordo	253.197	18,62%	-25.699	-3,45%
(-) Amm.ti e sval.ni delle immobilizzazioni	-60.198	4,43%	-438.546	58,94%
Reddito operativo gestione caratteristica	192.999	14,20%	-464.245	-62,39%
(-) Oneri diversi	-108.751	-8,00%	-110.101	-14,80%
+ (-) Proventi finanziari	26	0,00%	0	0,00%
Risultato operativo	84.274	6,20%	-574.346	-77,19%
(-) altri oneri finanziari	-1.593	-0,12%	-1.446	-0,19%
Risultato corrente	82.681	6,08%	-575.792	-77,38%
Risultato ante imposte	82.681	6,08%	-575.792	-77,38%
Imposte sul reddito	25.678	1,89%	0	0,00%
Utile (perdita) d'esercizio	57.003	4,19%	-575.792	-77,38%

Si evidenzia che il bilancio è fortemente influenzato, rispetto all'anno precedente, dalla forte contrazione dei ricavi, ciò dovuto all'emergenza legata al Covid-19 e alla svalutazione dell'area Ex Lazzi, effettuata per adeguare i valori contabili con i valori indicati nella perizia di stima redatta da un tecnico indipendente.

Per valutare gli effetti dell'andamento economico sulla situazione patrimoniale e finanziaria della società si è operata una riclassificazione dello stato patrimoniale:

STATO PATRIMONIALE RICLASSIFICATO		
	31/12/19	31/12/20
Liquidità	657.129	742.648
Cassa e banche	657.129	742.648
Crediti commerciali a breve termine	18.373	1.717
Altri crediti	342.324	334.382
Altri crediti a breve	265.484	127.581
Ratei e risconti attivi	76.840	206.801
TOTALE ATTIVITA' A BREVE TERMINE	1.017.826	1.078.747
Crediti a medio lungo termine	14	251
Altri crediti	14	251
Immobilizzazioni tecniche al netto fondi ammortamento	2.575.313	2.211.376
Terreni e fabbricati	2.524.533	2.173.850
Impianti e macchinario	5.812	3.202
Altri beni	24.762	27.698
Immobilizzazioni economiche al netto ammortamenti	20.206	6.626
Costi d'impianto e ampliamento	0	0
Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	9.006	3.626
Altre	11.200	3.000
Immobilizzazioni finanziarie	0	0
TOTALE ATTIVITA' IMMOBILIZZATE	2.575.327	2.211.627
CAPITALE INVESTITO	3.593.153	3.290.374
PASSIVO E NETTO		
Passività a breve termine		
Debiti v/banche	0	0
Debiti commerciali	149.834	440.894
Debiti tributari	17.244	8.971
Debiti v/Istituti Previdenziali e assistenziali	28.543	15.513
Altri debiti a breve	75.692	79.188
Ratei e risconti passivi	22.306	19.546
TOTALE PASSIVITA' A BREVE TERMINE	293.619	564.112

Passività a medio lungo termine	0	0
Debiti v/banche	0	0
Debiti v/imprese controllanti	0	0
Fondi accantonati	292.499	295.018
Fondo trattamento di fine rapporto	193.690	196.209
Fondo per rischi ed oneri	98.809	98.809
TOTALE PASSIVITA' CONSOLIDATE	292.499	295.018
TOTALE MEZZI DI TERZI	586.118	859.130
PATRIMONIO NETTO		
Capitale sociale	1.578.966	1.578.966
Riserve	134.490	134.490
Utili (perdite) a nuovo	1.236.576	1.293.580
Utili (perdite) d'esercizio	57.003	(575.792)
TOTALE PATRIMONIO NETTO	3.007.035	2.431.244
CAPITALI PERMANENTI	3.299.534	2.726.262
FONTI DI FINANZIAMENTO	3.593.153	3.290.374

A questo punto occorre analizzare l'andamento della società valutando i seguenti indicatori:

	31/12/2019	31/12/20
Margine di struttura		
(patrimonio netto - immobilizzazioni tecniche e immateriali nette)	431.722	219.868
Margine di tesoreria		
Attività a breve - passività a breve	724.207	514.635
Capitale circolante netto commerciale		
Crediti commerciali - debiti commerciali	-131.461	-439.177

Il Margine di Struttura risulta diminuito; ciò causato dalla elevata perdita di esercizio che ha determinato una forte riduzione del patrimonio netto, dovuto alla perdita di esercizio; riduzione non attenuata dalla diminuzione delle immobilizzazioni materiali che si è avuta per effetto della svalutazione dell'area Lazzi.

Il Margine di Tesoreria risulta diminuito per effetto principalmente dell'aumento dei debiti verso il Comune per il pagamento del canone di concessione e ai lavori effettuati sull'area ex Lazzi. Il capitale circolante netto commerciale è diminuito rispetto all'anno precedente, per lo stesso motivo di cui immediatamente sopra.

Struttura finanziaria

Rapporto di indebitamento

Capitale investito / Patrimonio netto	1,19	1,35
Leverage - Rapporto d'indebitamento	0,19	0,35

Mezzi di terzi / Patrimonio netto

Copertura delle immobilizzazioni tecniche nette e immateriali (concessioni)

(Patrimonio netto + passività a medio lungo termine) /

(Immobilizzazioni tecniche nette e concessioni) 1,28 1,23

Incidenza dell'indebitamento bancario

Debiti vs banche / Capitale investito 0,00% 0,00%

L'incidenza dell'indebitamento bancario è nulla in quanto la società non ha indebitamenti con le banche.

Il peggioramento degli indici è dovuto alla riduzione del Patrimonio Netto, in conseguenza della perdita patita nel 2020, dovuta alla prudente svalutazione dell'area ex Lazzi e al dimezzamento dei ricavi rispetto all'anno precedente.

Impiego del capitale investito

Rotazione del capitale investito

Ricavi netti / Capitale investito 0,38 0,22

Rotazione delle attività immobilizzate

Ricavi netti / Attività immobilizzate 0,53 0,34

Rotazione delle attività a breve termine

Ricavi netti / Attività a breve termine 1,34 0,69

Durata media dei crediti commerciali - durata media dei debiti commerciali

Crediti commerciali / ricavi netti x 360 4,86 0,83

Liquidità

Liquidità corrente e immediata

Attività a breve / passività a breve termine 3,47 1,91

Redditività

ROE - redditività del capitale proprio

Reddito (perdita) netto d'esercizio / Patrimonio netto 1,90% -23,68%

ROI: redditività del capitale investito

Risultato operativo /Capitale investito 2,34% -17,45%

ROS: redditività delle vendite

Risultato operativo gestione caratteristica / Ricavi netti di vendita 14,19% -62,39%

Rod: costo dei mezzi di terzi

Oneri finanziari / mezzi di terzi -0,27% -0,17%

Tasso d'incidenza della gestione non operativa

Reddito (perdita) netto d'esercizio / Risultato operativo 0,67 -1,00

Tasso d'incidenza della gestione accessoria

Risultato operativo / Risultato operativo gestione caratteristica 0,44 -1,24

Tasso d'incidenza degli oneri finanziari

Risultato corrente / Risultato operativo 0,98 -1,00

Tasso d'incidenza della gestione straordinaria

Risultato al lordo delle imposte / Risultato corrente 0 0

Tasso d'incidenza delle imposte sul reddito

Reddito (perdita) netto d'esercizio / Risultato al lordo delle imposte 0,69 -1,00

La redditività della società è stata fortemente influenzata, per l'anno 2020, dalla più volte citata svalutazione dell'area ex Lazzi e dalla drastica riduzione dei ricavi a seguito delle conseguenze dirette ed indirette della pandemia.

Stante l'eliminazione dell'Area Straordinaria, il tasso di incidenza della gestione straordinaria è pari a zero.

Di seguito si riporta un prospetto riepilogativo con le movimentazioni delle immobilizzazioni materiali e immateriali.

	31/12/19	31/12/20	Diff.	Var. %
Immobilizzazioni immateriali	20.206	6.626	-13.580	67,21%
Immobilizzazioni materiali	2.555.107	2.204.750	-350.357	13,71%
Totale immobilizzazioni	2.575.313	2.211.376	-363.937	14,13%

Le immobilizzazioni immateriali hanno rilevato una variazione nell'esercizio in conseguenza delle seguenti determinanti:

Saldo al 31/12/19	20.206
Incrementi:	
- per investimenti	3.200
Decrementi:	
- per quote di ammortamento	-9.580
- per svalutazione	-7.200
- per rettifiche	0
Saldo al 31/12/20	6.626

Le immobilizzazioni materiali hanno rilevato una variazione nell'esercizio in conseguenza delle seguenti determinanti:

Saldo al 31/12/19	2.555.107
Incrementi:	
- per nuove acquisizioni	78.608

- per rettifica fondo ammortamento	0
Decrementi:	
- per quote di ammortamento	-53.284
- svalutazione	-375.681
- rettifiche	0
Saldo al 31/12/20	2.204.750

Rischi ed incertezze cui la società è sottoposta

In tema di disposizioni di legge, il D.Lgs. 175 del 19 agosto 2016 recante il testo unico in materia di società a partecipazione pubblica ha disciplinato i riferimenti del settore riducendo le incertezze.

La nostra società al riguardo ha ottemperato a quanto previsto provvedendo alla variazione dello statuto nei termini.

Per quanto riguarda il rischio di credito, si rileva che in questo esercizio l'esposizione in essere nei confronti del Comune di Montecatini Terme risulta nulla, essendo sospesi i servizi che generavano tali crediti; si evidenzia comunque al riguardo che la posizione debitoria risulta essere superiore a quella creditoria.

La Società non fa ricorso a finanziamenti bancari di nessun tipo ed è completamente autosufficiente finanziariamente.

La società non conclude transazioni in valute diverse dall'euro e, pertanto, non è soggetta al rischio di fluttuazioni dei tassi di cambio.

La Società non svolge attività significative in regime di economia di mercato e pertanto non deve adottare sistemi di contabilità separata.

Si ritiene che i rischi connessi a violazioni della normativa ambientale siano abbastanza limitate anche in ragione della tipologia di attività svolta.

La composizione del personale a tempo indeterminato della Società al 31.12.2020 è di n° 6 uomini e n° 6 donne.

Al fine di monitorare attentamente la salute dei lavoratori sono eseguite periodiche visite mediche dalle quali non sono emersi attualmente elementi di rischio.

Misurazione del Rischio

La società Montecatini Parcheggi & Servizi S.p.A. non è in situazione di "soglia d'allarme" in quanto non si verifica alcuno dei 5 parametri previsti dal Ddl 192 del 09/11/2012.

Comunque al fine di valutare più finemente durante l'anno l'andamento della società, Montecatini Parcheggi & Servizi S.p.A. si è dotata di un monitoraggio mensile sui tre settori principali di attività :

- ricavi dai parcheggi ;
- ricavi Bus turistici (servizio attualmente sospeso) ;
- ricavi dai biglietti giornalieri per turisti;

con indicatori di prestazione che tengono conto anche della stagionalità.

Attività di ricerca e di sviluppo

Durante l'esercizio 2020, per le note restrizioni e limitazioni dei servizi, non sono state effettuate particolari nuove attività, ad esclusione della razionalizzazione di alcune funzionalità gestionali interne, oltre ad analisi puntuale della redditività per singolo periodo e singolo parco metro o micro gruppi rispetto ai dati complessivi, al fine di una migliore gestione futura del servizio e della eventuale proposta di modifica delle aree di controllo.

Rapporti con imprese controllate, collegate, controllanti ed imprese sottoposte al controllo di queste ultime e altri parti correlate

La società non possiede direttamente o indirettamente partecipazioni in società controllate o collegate. Per il dettaglio dei rapporti economici e patrimoniali con il socio unico, Comune di Montecatini Terme, si rimanda alle apposite sezioni della Nota Integrativa.

Azioni proprie o di società controllanti

La società non possiede, neanche per il tramite di società fiduciarie o per interposta persona, azioni proprie o azioni dell'Ente controllante.

Elenco delle sedi secondarie e filiali operative

La società non ha sedi secondarie e/o filiali operative.

Evoluzione prevedibile della gestione

La presente analisi non può prescindere dal rilevare in premessa l'eccezionalità della situazione che ha colpito la società nell'anno 2020, poiché per la tipologia di servizi offerti l'impatto della pandemia Covid-19 è stata realmente devastante per la nostra attività.

Dopo un primo semestre 2020 segnato drammaticamente dalle chiusure straordinarie e pressoché totali di attività e circolazione, la lenta ripresa palesata in estate è stata di nuovo seguita da un crescendo di restrizioni che hanno definitivamente segnato l'anno 2020.

Tale condizione ha caratterizzato anche il primo quadrimestre dell'anno 2021, con pesanti contrazioni degli incassi, al punto che tale periodo ha pressoché ricalcato gli incassi del drammatico medesimo periodo 2020, attestandosi su cifra praticamente dimezzata rispetto allo stesso analogo periodo dell'ultimo esercizio ante Covid (anno 2019).

Nel suddetto periodo il personale è rimasto comunque tutto in servizio regolare, alternando il controllo della sosta e le funzioni amministrative tipiche con altre attività anche di valenza sociale e di interesse pubblico (vedasi controllo presso stazione per l'uso dei presidi sanitari, in collaborazione con la Polizia Municipale), così evitando procedure di Cassa Integrata e consentendo una continuità di servizio agli utenti, pur con le difficoltà che si sono dovute ovviamente affrontare.

Si fa rilevare che la gratuità dei bus turistici fino a fine stato emergenziale ha avuto ed avrà ripercussioni di un certo rilievo sulla relativa porzione derivante di ricavi della Società.

Ciononostante, attraverso la modifica e la razionalizzazione dei percorsi e dei turni di controllo della sosta, l'introduzione di facilitazioni a vantaggio dell'utenza (vedasi abbonamenti speciali "Covid"), grazie anche a ritrovati flussi di clientela turistica individuale estiva attratta dalla città per la possibilità di spostarsi in auto su mete interne ritenute a minor rischio pandemico, si deve anche e finalmente rilevare una ripresa degli incassi nell'estate 2021.

Infatti, nel secondo quadrimestre dell'anno, ovvero subito dopo il terminare delle pesanti restrizioni alla circolazione, avvenuto dopo il periodo pasquale, gli incassi della Società hanno ripreso a crescere in maniera costante, fino ad arrivare, grazie all'ottimo risultato del mese di agosto 2021, a pareggiare i risultati del medesimo periodo maggio\agosto dell'esercizio 2019 (ovviamente al netto degli incassi derivanti dalla gestione del servizio bus ad oggi sospesa).

Pertanto, sulla base delle suddette indicazioni dei ricavi derivanti dall'attività nel primo periodo dell'anno corrente è stata predisposta una previsione per settore ed una analoga previsione di costi per l'esercizio in corso e, sulla base dei dati in nostro possesso ad oggi, pur con le incertezze su possibili future restrizioni alla circolazione derivanti da eventuali provvedimenti nei mesi autunnali che ci attendono, ma confidando negli effetti positivi della vaccinazione di massa, facendo tesoro delle indicazioni dei recenti periodi analoghi, si ritiene che la Società possa chiudere l'esercizio 2021 con una perdita minore rispetto a quella dell'anno 2020, pur sempre considerando l'incidenza dell'importo della concessione pari a 400.000 euro/anno.

Tale perdita 2020, infatti, è stata in parte generata dalla svalutazione dell'immobile ex Lazzi, ove si trova la sede della Società stessa, condizione questa che non si ritiene ovviamente di dover prevedere anche per l'esercizio 2021, ed in parte, sempre relativamente all'esercizio 2020 e come più volte ricordato, è derivata dal provvedimento dell'Amministrazione Comunale di prevedere la sospensione totale dei servizi di sosta a pagamento fra il marzo e il maggio di quell'anno: il verificarsi di simile provvedimento si ritiene del tutto improbabile nei mesi conclusivi dell'anno 2021, a seguito delle analisi sopra espresse.

L'approssimarsi della scadenza della proroga dei servizi, prevista per il dicembre pv, merita una analisi gioco forza probabilistica circa la continuità della nostra azienda, ad oggi legata esclusivamente ai servizi affidatici dal Comune di Montecatini Terme.

Lo scrivente tuttavia ritiene, alla luce dell'offerta da noi inviata al Comune di Montecatini Terme, viste le linee di indirizzo prese dall'Amministrazione Comunale circa le modalità di affidamento dei servizi inerenti la sosta, che le prospettive di continuità aziendale, ancorché da ritenersi in una fase di incertezza a seguito del citato ed atteso nuovo affidamento dei servizi che sono ad oggi in gestione alla nostra Società, possano ritenersi buone, poiché le riserve della Società hanno consentito di "attutire" gli effetti disastrosi della pandemia, e il nuovo schema di concessione, così come le linee di indirizzo del Comune, come presentato nella nostra offerta, dovrebbe porre al riparo più possibile da nuovi eventi non preventivabili, prevedendo infatti una parte del canone in forma variabile all'utile effettivo.

L'auspicio di un nuovo affidamento alla nostra Società per una durata di tempo decennale dei servizi in gestione adesso, oltre ad altre fonti di nuovi centri di ricavo diretti o indiretti così come da nostra offerta, sta ovviamente alla base di tali previsioni, ma la bontà dell'offerta stessa, e la convenienza per l'Ente che ne deriva secondo le nostre valutazioni, ci fanno tenere una posizione ottimistica rispetto agli anni a venire.

Conclusioni

Signori Azionisti,

nel ringraziare tutti coloro che hanno partecipato all'attività aziendale, tanto più in un momento così complesso ed incerto dal punto di vista sia aziendale che personale, un caloroso saluto va a tutto lo staff che, con abnegazione e spirito di adattamento, ha contribuito alla continuità dei servizi svolti, in larga parte essenziali per una corretta rotazione della sosta e una gestione razionale dei servizi connessi, garantendo sempre la presenza e la disponibilità verso i cittadini e gli Enti di riferimento.

Vi invito, pertanto, ad approvare il progetto di bilancio chiuso al 31.12.2020, formato dalla situazione patrimoniale, conto economico, nota integrativa, rendiconto finanziario e relazione sulla gestione, così come predisposti e di approvare la proposta di copertura della perdita di esercizio, pari ad € 575.791,72 mediante l'utilizzo degli utili portati a nuovo.

Inoltre, al fine di adeguare la Riserva Legale al valore minimo richiesto dalla legge, ossia 1/5 del capitale sociale, propongo di destinare parte degli utili portati a nuovo, per € 181.302,45, presenti in bilancio a Riserva Legale e il residuo degli utili portati a nuovo destinarli a Riserva Straordinaria.

Montecatini Terme, 14 settembre 2021

Montecatini Parcheggio & Servizi S.p.A.
L'Amministratore Unico
Arch. Gianluca Calzolari