

**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 31/12/2021

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.

Con Contratto 28.12/2021 rep. 7 in conformità agli indirizzi del C.C. espressi nella delibera n. 150 del 30/11/2021 e della delibera G.C. n. 300 del 27/11/2021 la durata del contratto Rep. 4461/2005 è stata ulteriormente prorogata fino al 31/12/2021, tempo necessario per procedere alla sottoscrizione del contratto di affidamento con nuova effettiva decorrenza dal 01.01.2022.

Contratto 28.12.2021 rep. N° 5085, decorrenza 01.01.2022 con durata 5 anni rinnovabile di un identico periodo con espressa manifestazione di volontà delle parti.

- 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 31.12.2021.

Allegato “G” del Contratto 28.12.2021 rep. N° 5085, decorrenza 01.01.2022 con durata 5 anni rinnovabile di un identico periodo con espressa manifestazione di volontà delle parti.

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 31/12/21 i ricavi delle prestazioni ammontano ad € 1.087.828. Il dettaglio dei ricavi è il seguente:

	31/12/21		31/12/20	
	importi	%	importi	%
Ricavi da parcheggi	815.301	74,95%	577.238	77,57%
Ricavi per rilascio permessi di sosta	44.657	4,11%	54.894	7,38%
Ricavi per biglietti giornalieri	119.431	10,98%	51.238	6,89%
Ricavi per occupazione aree sosta	16.581	1,52%	6.149	0,83%
Ricavi per servizi bus turistici	0,00	0,00%	1.829	0,24%
Ricavi parcheggi automatici	91.858	8,44%	52.748	7,09%
Totale	1.087.828	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:

	31/12/21		31/12/20	
	importi	%	importi	%
Ricavi netti delle prestazioni	1.087.828	100,00%	744.096	100,00%
Altri ricavi e proventi	71.853	6,60%	158.261	21,26%
Valore della produzione	1.159.681	106,60%	902.357	121,26%
(-) Costi per acquisti netti di beni	-4.808	0,44%	-8.359	1,12%
(-) Costi di servizi	-88.091	8,10%	-70.776	9,51%
(-) Costi per beni di terzi in godimento	-577.958	53,13%	-533.331	71,67%
Valore aggiunto	488.824	44,93%	289.891	38,96%
(-) Costo del lavoro	-420.681	38,67%	-315.590	42,41%
Risultato lordo	68.143	6,26%	-25.699	-3,45%
(-) Amm.ti e sval.ni delle immobilizzazioni	-58.849	5,41%	-438.546	58,94%
Reddito operativo gestione caratteristica	9.294	0,85%	-464.245	-62,39%
(-) Oneri diversi	-103.063	-9,47%	-110.101	-14,80%
+ (-) Proventi finanziari	0	0,00%	0	0,00%
Risultato operativo	-93.769	-8,62%	-574.346	-77,19%
(-) altri oneri finanziari	-1.919	-0,18%	-1.446	-0,19%
Risultato corrente	-95.688	-8,80%	-575.792	-77,38%
Risultato ante imposte	-95.688	-8,80%	-575.792	-77,38%
Imposte sul reddito	0	0,00%	0	0,00%

Utile (perdita) d'esercizio -95.688 4,19% -575.792 -77,38%

Si evidenzia che il bilancio, seppur ancora influenzato dagli effetti legati all'emergenza Covid-19, evidenzia, in termini di ricavi, un netto miglioramento, rispetto allo scorso anno.

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		
	31/12/21	31/12/20
Liquidità	531.513	742.648
Cassa e banche	531.513	742.648
Crediti commerciali a breve termine	1.738	1.717
Altri crediti	86.807	334.382
Altri crediti a breve	78.572	127.581
Ratei e risconti attivi	8.235	206.801
TOTALE ATTIVITA' A BREVE TERMINE	620.058	1.078.747
Crediti a medio lungo termine	252	251
Altri crediti	252	251
Immobilizzazioni tecniche al netto fondi ammortamento	2.159.077	2.211.376
Terreni e fabbricati	2.130.834	2.173.850
Impianti e macchinario	2.589	3.202
Altri beni	19.215	27.698
Immobilizzazioni economiche al netto ammortamenti	6.439	6.626
Costi d'impianto e ampliamento	0	0
Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	4.439	3.626
Altre	2.000	3.000
Immobilizzazioni finanziarie	0	0
TOTALE ATTIVITA' IMMOBILIZZATE	2.159.329	2.211.627
CAPITALE INVESTITO	2.779.387	3.290.374

PASSIVO E NETTO

Passività a breve termine

Debiti v/banche	0	0
Debiti commerciali	35.363	440.894
Debiti tributari	13.664	8.971
Debiti v/Istituti Previdenziali e assistenziali	26.126	15.513

Altri debiti a breve	74.964	79.188
Ratei e risconti passivi	12.552	19.546
TOTALE PASSIVITA' A BREVE TERMINE	162.669	564.112
Passività a medio lungo termine	0	0
Debiti v/banche	0	0
Debiti v/imprese controllanti	0	0
Fondi accantonati	281.161	295.018
Fondo trattamento di fine rapporto	182.352	196.209
Fondo per rischi ed oneri	98.809	98.809
TOTALE PASSIVITA' CONSOLIDATE	281.161	295.018
TOTALE MEZZI DI TERZI	443.830	859.130
PATRIMONIO NETTO		
Capitale sociale	1.578.966	1.578.966
Riserve	852.279	134.490
Utili (perdite) a nuovo	0	1.293.580
Utili (perdite) d'esercizio	(95.688)	(575.792)
TOTALE PATRIMONIO NETTO	2.335.557	2.431.244
CAPITALI PERMANENTI	2.616.718	2.726.262
FONTI DI FINANZIAMENTO	2.779.387	3.290.374

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

	31/12/2021	31/12/20
Margine di struttura		
(patrimonio netto - immobilizzazioni tecniche e immateriali nette)	176.480	219.868
Margine di tesoreria		
Attività a breve - passività a breve	457.389	514.635
Capitale circolante netto commerciale		
Crediti commerciali - debiti commerciali	-33.625	-439.177

Il Margine di Struttura risulta diminuito; ciò causato dalla perdita di esercizio che ha determinato una riduzione del patrimonio netto; riduzione non attenuata dalla diminuzione delle immobilizzazioni materiali che si è avuta per effetto degli ammortamenti.

Il Margine di Tesoreria risulta diminuito per effetto sia della riduzione dei crediti, in particolar modo quelli tributari, che della liquidità. Il capitale circolante netto commerciale è notevolmente migliorato rispetto allo scorso anno, ciò dovuto alla totale riduzione dei debiti verso il Comune per il pagamento del canone di concessione.

Struttura finanziaria

Rapporto di indebitamento

Capitale investito / Patrimonio netto 1,19 1,35

Leverage - Rapporto d'indebitamento

Mezzi di terzi / Patrimonio netto 0,19 0,35

Copertura delle immobilizzazioni tecniche nette e immateriali (concessioni)

(Patrimonio netto + passività a medio lungo termine) /
(Immobilizzazioni tecniche nette e concessioni) 1,21 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 miglioramento degli indici è dovuto ad una minore riduzione del Patrimonio Netto, rispetto a quella del 2020 determinata in particolar modo dalla prudente svalutazione dell'area ex Lazzi e da una forte contrazione dei ricavi dovuta all'emergenza Covid-19.

Impiego del capitale investito

Rotazione del capitale investito

Ricavi netti / Capitale investito 0,39 0,22

Rotazione delle attività immobilizzate

Ricavi netti / Attività immobilizzate 0,50 0,34

Rotazione delle attività a breve termine

Ricavi netti / Attività a breve termine 1,75 0,69

Durata media dei crediti commerciali - durata media dei debiti commerciali

Crediti commerciali / ricavi netti x 360 0,57 0,83

Liquidità

Liquidità corrente e immediata

Attività a breve / passività a breve termine 3,81 1,91

Redditività

ROE - redditività del capitale proprio

Reddito (perdita) netto d'esercizio / Patrimonio netto -4,10% -23,68%

ROI: redditività del capitale investito

Risultato operativo /Capitale investito -3,37% -17,45%

ROS: redditività delle vendite

Risultato operativo gestione caratteristica / Ricavi netti di vendita 0,85% -62,39%

Rod: costo dei mezzi di terzi

Oneri finanziari / mezzi di terzi -0,43% -0,17%

Tasso d'incidenza della gestione non operativa

Reddito (perdita) netto d'esercizio / Risultato operativo -1,02 -1,00

Tasso d'incidenza della gestione accessoria

Risultato operativo / Risultato operativo gestione caratteristica -10,09 -1,24

Tasso d'incidenza degli oneri finanziari

Risultato corrente / Risultato operativo -1,02 -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 -1,00 -1,00

La redditività della società risulta notevolmente migliorata rispetto a quella del 2020, ciò dovuto essenzialmente all'aumento dei ricavi.

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.

	31/12/21	31/12/20	Diff.	Var. %
Immobilizzazioni immateriali	6.439	6.626	-187	2,82%
Immobilizzazioni materiali	2.152.638	2.204.750	-52.112	2,36%
Totale immobilizzazioni	2.159.077	2.211.376	-52.299	2,36%

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

Saldo al 31/12/20	6.626
Incrementi:	
- per investimenti	5.060
Decrementi:	
- per quote di ammortamento	-5.247
- per svalutazione	0
- per rettifiche	0

Saldo al 31/12/21	6.439
Le immobilizzazioni materiali hanno rilevato una variazione nell'esercizio in conseguenza delle seguenti determinanti:	
Saldo al 31/12/20	2.204.750
Incrementi:	
- per nuove acquisizioni	1.490
- per rettifica fondo ammortamento	0
Decrementi:	
- per quote di ammortamento	-53.602
- svalutazione	0
- rettifiche	0
Saldo al 31/12/21	2.152.638

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 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.

La Società non fa ricorso a finanziamenti bancari di nessun tipo ed è 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 31.12.2021 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 parcometri ;
- ricavi Bus turistici (servizio sospeso per tutta l'annualità 2021) ;

- 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 2021, 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 parcometro 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

In premessa alla presente analisi è opportuno rilevare i fatti di rilievo che hanno caratterizzato l'anno 2021 e che hanno tuttora ricadute nell'esercizio in corso.

La Società pur svolgendo per tutto l'anno l'attività senza alcuna interruzione e garantendo così la continuità dei servizi attivi, (eccetto il servizio gestione e riscossione ticket per i bus turistici che è stato sospeso per tutto il 2021 dalla A.C.), ha risentito degli effetti derivanti dal perdurare dell'emergenza Covid-19.

A partire dal mese di maggio, con il termine delle pesanti restrizioni alla circolazione patite nell'inverno, la ripresa del turismo individuale ha incrementato gradualmente gli incassi della Società fino al mese di agosto, mese in cui si è registrata in città una importante presenza di turisti, riportando gli incassi stessi a valori più alti anche rispetto allo stesso periodo del 2019 (ultimo esercizio pre-pandemia).

Dal periodo autunnale invece, e fino al mese di dicembre, si sono verificate ulteriori restrizioni che hanno compromesso in gran parte i risultati in entrata della Società in quel periodo.

Si porta in evidenza che nonostante quanto premesso, anche nell'anno 2021 la Società ha corrisposto all'Amministrazione Comunale circa € 500.000,00 tra Canone di Concessione, Tari e Cosap, garantendo pertanto,

un'entrata netta a vantaggio dell'Ente proprietario superiore al milione di euro nel biennio Covid 2020-2021, periodo disastroso per tutti i soggetti gestori di parcheggi, tanto più in località turistiche.

La conferma dello stesso importo del Canone anche per l'anno 2021, nonostante le evidenti ripercussioni della pandemia Covid-19 sui ricavi, ha contribuito in maniera sostanziale alla determinazione della perdita, che comunque si limita a cifra inferiore ai 100.000 €.

In data 03.06.2021 la Società ha ottenuto una proroga del contratto di servizio per la gestione in concessione della sosta a pagamento sul territorio di Montecatini Terme per il periodo di sei mesi, con scadenza 03.12.2021, ulteriormente prorogata in via tecnica al 31.12.2021 per consentire la partenza del nuovo contratto in corrispondenza con l'inizio dell'anno .

Pertanto, in data 28.12.2021, la Società ha sottoscritto con il Comune di Montecatini Terme, un nuovo contratto di concessione per la gestione dei parcheggi, con entrata in vigore al 01.01.2022, per la durata di cinque anni più un rinnovo di altri cinque.

Il nuovo contratto di concessione prevede un canone suddiviso in due parti: una parte fissa pari ad € 250.000,00 ed una parte variabile pari al 90% del valore positivo risultante dalla differenza tra ricavi e costi (al netto del canone stesso) come risultanti dal bilancio di esercizio regolarmente approvato.

Sicuramente la determinazione del Canone tra parte fissa e parte variabile, se fosse stata la base di calcolo anche per l'esercizio 2021 non avrebbe generato alcuna perdita, ma avrebbe comportato la chiusura del bilancio in utile e generato comunque anche una importante parte variabile da corrispondere all'Amministrazione Comunale, correttamente commisurata sugli effettivi flussi di cassa dell'azienda.

Da questo nuovo presupposto si parte per considerare l'andamento dei ricavi dell'anno 2022, che vedono nel primo quadrimestre una graduale ripresa, anche se non ancora in linea con i dati registrati nell'ultimo esercizio pre-pandemia (anno 2019).

Ciononostante la media dei primi quattro mesi dell'anno, riportata su base annuale, consentirebbe alla Società di onorare la parte fissa del canone, coprire tutti costi di esercizio, e generare un piccolo utile.

Inoltre si auspica che nei mesi estivi ci possa essere, così come nell'esercizio 2021, una maggiore ripresa delle entrate garantita dallo spostamento turistico individuale e dei gruppi tramite bus.

In ogni modo quindi la Società, pur consapevole del perdurare dell'incertezza per gli scenari nazionali ed internazionali, ritiene che il nuovo schema di concessione non determinerà perdite negli esercizi futuri.

La Società ha inoltre intrapreso, a partire dai primi mesi dell'anno, una graduale riorganizzazione dei servizi prevedendo l'utilizzo di nuove e più performanti tecnologie che durante gli anni scorsi, a causa delle proroghe con durata breve, non era stato possibile attuare.

Conclusioni

Signori Azionisti,

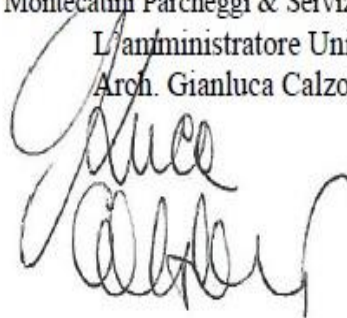
Vi invito ad approvare il progetto di bilancio chiuso al 31.12.2021, formato dalla situazione patrimoniale, conto economico, nota integrativa, rendiconto finanziario e relazione sulla gestione, così come predisposti e di approvare la proposta di copertura della perdita di esercizio, pari ad € 95.687,87, mediante l'utilizzo della Riserva Straordinaria.

Nell'occasione mi preme ringraziare il personale dell'azienda, che in uno scenario così complesso ha garantito i servizi al cittadino, nell'interesse dell'azienda stessa e dell'Ente proprietario; ringrazio sentitamente anche i funzionari comunali,

il Sindaco, la Giunta e il Consiglio per la collaborazione fattiva nella stesura del nuovo contratto, che consente con orizzonti medio lunghi di progettare con maggiore respiro il futuro dell'azienda, tanto più in questo momento di scenari così mutevoli.

Montecatini Terme, 20.04.2022

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

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Gianluca Calzolari', positioned below the printed name.