

BILANCIO DI ESERCIZIO al
31.12.2017
SINTESI COSTI DELLA PRODUZIONE

Informazioni generali sull'impresa

Dati anagrafici

Denominazione: **SIENA PARCHEGGI S.p.a.**

Sede: **Via S. Agata 1 - 53100 SIENA (SI)**

Capitale sociale: **4.192.200**

Capitale sociale interamente versato: **si**

Codice CCIAA: **SI**

Partita IVA: **00792090524**

Codice fiscale: **00792090524**

Numero REA: **00000091587**

Forma giuridica: **SOCIETA' PER AZIONI**

Settore di attività prevalente (ATECO): **522150**

Società in liquidazione: **no**

Società con socio unico: **si**

Società sottoposta ad altrui attività di direzione e coordinamento: **si**

Denominazione della società o ente che esercita l'attività di direzione e coordinamento: **COMUNE DI SIENA**

Appartenenza a un gruppo: **no**

Denominazione della società capogruppo:

Paese della capogruppo:

Numero di iscrizione all'albo delle cooperative:

Conto economico

	31.12.17	31.12.16
Conto economico		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	8.640.281	8.461.732
5) altri ricavi e proventi		
altri	122.647	181.061
Totale altri ricavi e proventi	122.647	181.061
Totale valore della produzione	8.762.928	8.642.793
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	94.089	97.377
7) per servizi	4.326.777	4.270.384
9) per il personale		
a) salari e stipendi	1.165.799	1.161.990
b) oneri sociali	378.666	374.247
c) trattamento di fine rapporto	91.760	88.639
Totale costi per il personale	1.636.225	1.624.876
10) ammortamenti e svalutazioni		
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	143.499	142.795
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	817.916	783.205
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	6.169	0
Totale ammortamenti e svalutazioni	967.584	926.000
11) variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	89.996	(14.791)
12) accantonamenti per rischi	153.000	311.000
13) altri accantonamenti	280.000	0
14) oneri diversi di gestione	427.216	536.672
Totale costi della produzione	7.974.887	7.751.518
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	788.041	891.275
C) Proventi e oneri finanziari		
16) altri proventi finanziari		
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	14.022	13.303
Totale proventi diversi dai precedenti	14.022	13.303

Totale altri proventi finanziari	14.022	13.303
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	124.975	161.641
Totale interessi e altri oneri finanziari	124.975	161.641
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	(110.953)	(148.338)
D) Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie		
18) rivalutazioni		
d) di strumenti finanziari derivati	53.497	54.997
Totale rivalutazioni	53.497	54.997
19) svalutazioni		
a) di partecipazioni	1.524	0
Totale svalutazioni	1.524	0
Totale delle rettifiche di valore di attività e passività finanziarie (18 - 19)	51.973	54.997
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	729.061	797.934
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	359.702	441.222
imposte relative a esercizi precedenti	(103.455)	0
imposte differite e anticipate	(71.603)	(17.857)
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	184.644	423.365
21) Utile (perdita) dell'esercizio	544.417	374.569

Costi della produzione

	31/12/2017	31/12/2016	Variazioni
	7.974.887	7.751.518	+223.369
Descrizione	31/12/17	31/12/16	Variazione
Materie prime, suss.e merci	94.089	97.377	- 3.288
Per Servizi	4.326.777	4.270.384	+ 56.393
Stipendi e Salari	1.165.799	1.161.990	+ 3.809
Oneri Sociali	378.666	374.247	+ 4.418
Trattamento di fine Rapporto	91.760	88.639	+ 3.121
Ammortamenti	961.414	926.000	+ 35.414
Perdite su Crediti	6.169	0	+ 6.169
Variazioni rim. di mat.prima	- 15.004	- 14.791	- 213
Svalutazione Terreno Garibaldi	105.000	0	+ 105.000
Accantonamenti per Rischi	153.000	311.000	- 158.000
Accanton.Manutenz.Cicliche	280.000	0	+ 280.000
Oneri diversi di Gestione	427.216	536.671	- 109.455

Nell'ambito della voce "**Materie prime, sussidiarie e merci**" le voci che hanno registrato una variazione significativa sono le seguenti:

Descrizione	31/12/17	31/12/16	Variazione
Canceller-Stampati Fotocop.	17.279	30.753	- 13.474
Prodotti di Consumo	17.926	671	+ 17.255

Cancelleria-Stampati e Fotocopie

La voce registra una forte diminuzione dovuta al fatto che nel 2016 è stata acquistata in grande quantità di carta con logo antifalsificazione dove vengono stampati i permessi dei bus e ricevute fiscali XRF sempre per il parcheggio il Fagiolone.

Prodotti di Consumo

Tale voce ha subito un incremento dovuto all'acquisto nel corso del corrente esercizio dei timbratori automatici concessi in comodato d'uso alle contrade che permettono ai contradaioli che inseriscono in tali apparecchi il biglietto ritirato all'ingresso dei nostri parcheggi, di pagare soltanto 1 euro per l'arco temporale dalle ore 19:00 alle ore 3:00 piuttosto che Euro 2 ogni ora o frazione di ora.

Nella voce "**Spese per Servizi**" non si rilevano grossi scostamenti rispetto all'esercizio precedente. Qui di seguito si rappresentano le spese che hanno subito le variazioni più significative:

Descrizione	31/12/17	31/12/16	Variazione
Emolumenti a Profes.Tecnici	69.871	47.345	+ 22.526
Energia Elettrica	344.938	381.600	- 36.662
Emolumenti a Professionisti	49.844	24.133	+ 25.711
Spese Postali	3.685	10.838	- 7.183
Manut. e Riparazioni	499.907	517.434	- 17.527
Spese per Formazione	25.472	0	+ 25.472
Compenso Cons.Aministr.	2.800	13.125	- 10.325
Spese gest. Parc. a raso	1.480.000	1.450.000	+ 30.000

Emolumenti a Profes. Tecnici ed Emolum. a Professionisti

Entrambi le voci hanno subito incrementi rispetto all'esercizio precedente per incarichi professionali relativi a studi di natura preliminare e generica riguardanti ipotesi, in termini generali di fattibilità per l'avvio dello studio specifico di progetti relativi ai bagni del Fagiolone e all'area di San Prospero e per il servizio di affiancamento all'area amministrativa per gli anni 2017-2019.

Spese Postali

La voce ha subito un decremento pari ad Euro 7.183 rispetto al precedente esercizio perché nel 2016 furono spediti agli utenti circa 3.000 nuovi permessi ztl con Rfid.

Energia Elettrica

Tale voce ha subito un forte decremento rispetto all'anno precedente di Euro 36.662 a seguito del lavoro di sostituzione delle lampade a led iniziato nel corso del 2016 e proseguito anche nel corrente anno nei nostri parcheggi che ha portato ad un notevole risparmio energetico.

Manutenzioni e riparazioni

Il decremento di tale voce, pari ad Euro 23.264, rispetto all'anno precedente, non si riferisce a particolari interventi, ma, trattandosi di un conto in cui vengono rilevate tutte le manutenzioni di carattere extra contrattuale, può subire delle variazioni in

dipendenza anche degli eventi e dalle necessità di riparazione che periodicamente possono manifestarsi.

Spese per formazione

Questa voce non era presente nel precedente esercizio 2016 e si riferisce ad un piano formativo denominato "Benessere ed efficienza in Si.Park" contenente il progetto "Benessere in azienda" relativo alla formazione e alla ricerca di criteri condivisi di premialità per i dipendenti e alla formazione dei dirigenti. Per la parte relativa alla formazione dei dirigenti è stata sottoscritta una convenzione con il fondo Fondir (Fondo Interprofessionale nazionale per la formazione continua dei dirigenti del terziario) che dovrà redigere un rendiconto e verificare la possibilità di rimborsare le spese sostenute.

Compenso Consiglio di Amministrazione

Questa voce presenta una riduzione rispetto al precedente esercizio pari ad Euro 10.325 perché a seguito di delibera dell'assemblea dei soci del 13 e 19 aprile 2016 furono ridotti del 20% i compensi complessivi da riconoscere agli amministratori e a seguito della delibera assembleare del 20/04/2017 sono venute meno le deleghe attribuite al vice presidente del Cda al quale nel corrente anno non è stato riconosciuto alcun compenso (se non relativo ai gettoni di presenza).

Inoltre, l'adeguamento del nuovo statuto della società avvenuto in data 18/07/2017, secondo le disposizioni di cui al D-Lgs 19 agosto 2016 n. 175 ed integrato dal D.Lgs 16 giugno 2017 n. 100, ha ridotto l'organo amministrativo da 5 a 3 membri facendo registrare un'ulteriore riduzione di costi per gettoni di presenza.

Spese Gestione Parcheggi a Raso

Tale voce si riferisce prevalentemente ai costi che la società sostiene per il canone unico che riconosce annualmente al socio Comune di Siena.

A fronte di un'incremento di tale voce pari ad Euro 30.000 rispetto al dato dell'esercizio precedente è necessario fare una precisazione:

Il canone unico dovuto al socio per il 2016 era fissato in Euro 1.100.000 ma a seguito della Delibera del Consiglio Comunale n.274/2016 fu riconosciuta al socio unico Comune di Siena un'indennità di disagio ambientale pari ad Euro 350.000 per il logoramento della pavimentazione della viabilità cittadina, connessa alla gestione della sosta a copertura del periodo pregresso 1991-2016.

Pertanto l'aumento del canone unico rispetto a quello dell'esercizio precedente di soli 30.000 euro tiene conto anche della voce di indennità di disagio ambientale inserita nel 2016 nel conto "Spese gestione Parcheggi a raso".

Nel corso del corrente anno con delibera del Consiglio Comunale n. 255 del 26/09/2017 è stato rideterminato il canone unico fissandolo ad Euro 1.480.000 per l'anno 2017 e ad Euro 1.500.000 per gli anni dal 2018-2040, anche a seguito del prolungamento al 31/12/2040 dei seguenti affidamenti:

- servizio di gestione circolazione bus e gestione accessi ztl (ex sistema telepass);
- servizio di vigilanza, controllo e gestione delle aree di sosta ARU 2 "Fontegiusta", ARU 5 "Ravacciano", ARU 3 "Esterna Camollia", ARU 10 "Esterna Tufi", ARU 11 "Esterna San marco";

- servizio di gestione dell'impianto di risalita meccanizzato "Pescaia Alta";
- servizio di gestione della risalita meccanizzata di Piazzale Rosselli;

Il servizio di gestione di bike sharing "SiPedala" è stato prolungato al 31/12/2023, in ragione della specificità tecnologica ed operativa del servizio stesso.

La voce "**Stipendi e Salari**" non subisce incrementi di rilievo.

La voce "**Oneri Sociali**" ha subito un incremento pari ad Euro 4.418 rispetto all'anno precedente, dovuto principalmente all'aumento dei contributi assicurativi e previdenziali e ai contributi Inail.

La voce "**Trattamento di fine Rapporto**" si riferisce all'accantonamento annuale del Tfr dei dipendenti della società ed ha subito rispetto all'anno precedente un incremento pari ad Euro 3.121.

La voce "**Ammortamenti**" comprende gli ammortamenti immateriali e materiali e sono calcolati secondo i coefficienti di legge e sulla base della durata utile del cespite. Rispetto all'anno precedente hanno subito un incremento pari ad Euro 35.414.

La voce "**Variazioni delle rimanenze di mat. Prime e suss. Merci**" si riferisce alle rimanenze di biglietti per ticket pass Ztl, card Sosta Pay Rfi, ticket per il servizio Si Pedala e rimanenze delle cartine della città che vengono consegnate ai turisti al check point Il Fagiolone. Tale voce rispetto all'esercizio precedente ha subito un minimo incremento pari ad euro 213.

La voce "**Accantonamenti di Esercizio**" accoglie due voci distinte :
"Accantonamenti per Rischi" e "**Accantonamenti per Manutenzioni Cicliche**"

La voce "**Accantonamenti per Rischi**" ha subito rispetto all'anno precedente un decremento pari ad Euro 158.000 e si riferisce in modo più dettagliato a:

- accantonamento a fondo rischi pari ad Euro 20.000 per l'adeguamento che si è reso necessario a seguito della perizia predisposta dal nostro responsabile del Servizio di Prevenzione e Protezione nel 2016 per spese probabili necessarie all'adeguamento e messa a norma dell'impianto antincendio nel parcheggio il Campo. Tale accantonamento risulta ragionevole perché dalle richieste pervenuteci dal Comando dei Vigili del Fuoco nel corso dell'anno che davano indicazioni più stringenti per la sicurezza, la società dovrà individuare nel 2018 un professionista abilitato per le verifiche e gli adempimenti richiesti.
- accantonamento per rischi legali potenziali, connessi all'impugnazione di fronte al Consiglio di Stato della sentenza del Tar n. 278/17 da parte della ditta Parkeon che richiede un risarcimento danni pari ad Euro 33.000. Tale accantonamento risulta ponderato a seguito di parere legale.
- Accantonamento per rischio "evento amianto" sui luoghi di lavoro, pari ad euro 100.000, anche in considerazione del fatto che non può esistere copertura assicurativa a tutela di eventuali malattie professionali e a copertura dei costi di una eventuale opera di bonifica che si dovesse rilevare opportuna.

La voce "Accantonamenti per Manutenzioni Cicliche"

Nell'ambito di una verifica delle strutture aziendali e sulla base di quanto emerge dall'esperienza della gestione delle stesse, risulta che taluni beni strumentali necessitano di interventi di natura ciclica a prescindere dai normali contratti di manutenzione che risultano stipulati anche con varie aziende fornitrici degli stessi beni, interventi che possono essere di natura ordinaria o straordinaria, ma che si rendono necessari periodicamente nel tempo. L'esperienza maturata, basata sia sulla quantità e qualità dei beni strumentali in oggetto e la loro usura in base al loro utilizzo, fanno sì di poter determinare attendibilmente i costi che periodicamente possono emergere indipendentemente da quelli ordinari e annuali. Si tratta di manutenzioni programmate che si possono realisticamente rendere necessarie a brevi intervalli periodici. Dal punto di vista contabile si è inteso basarsi sul principio di ripartizione temporale, in maniera da rendere lineari, per ogni intervallo di manifestazione, la ripartizione di tali costi (periodici o ciclici); quindi si vuole produrre un effetto di imputazione lineare del totale importo di tali costi ponderatamente ipotizzati in un determinato arco temporale, indipendentemente dall'effettivo manifestarsi dell'onere. Questo anche al fine di poter rappresentare contabilmente una correlazione tra i ricavi generati dall'utilizzo di tali strutture e i costi sostenuti per interventi determinati per competenza e non solo per manifestazione numeraria. Si ritiene che gli intervalli sopra detti sui beni in oggetto abbiano una cadenza minima triennale. Quindi effettuando una valutazione come sopra delineato per il triennio 2017-2018-2019 la nostra struttura ha elaborato un'analisi che ha portato secondo il criterio di competenza, come sopra descritto, ad accantonare come fondo di manutenzione ciclica l'importo di Euro 280.000.

La voce "Oneri Diversi di Gestione" ha subito un decremento pari ad Euro 109.455 rispetto all'esercizio precedente per le variazioni riferite principalmente alle seguenti voci:

Descrizione	31/12/17	31/12/16	Variazione
Sopravvenienze passive	29.374	11.970	+ 17.405
Penali Caparre Garibaldi	0	7.020	- 7.020
Minusvalenze Cess.Beni Patrim.	12.635	129.887	- 117.252

Sopravvenienze Passive

Questa voce risulta aumentata per Euro 17.405, e si riferisce principalmente alla registrazione di fatture di competenza di periodi precedenti e ai rimborsi effettuati per il mancato cambio tariffa ai contradaioi sulla sosta dalle 19:00 alle 03:00 nelle nostre strutture. Questa problematica è stata risolta con l'installazione dei timbratori automatici nelle 13 contrade che hanno aderito alla convenzione.

Penali Caparre Garibaldi

Tale voce non è più presente nel corrente anno e come già detto il Cantiere Garibaldi risulta chiuso e tutte le caparre restituite ai promittenti acquirenti.

Minusvalenze Cessione Beni Patrimoniali

La voce ha subito una riduzione rispetto al 2016 perchè lo scorso esercizio fu realizzata un'importante minusvalenza a seguito della cessione del vecchio sistema dei varchi di accesso Ztl. La voce del corrente esercizio che ammonta ad Euro 12.635 si riferisce alla minusvalenza realizzata dalla cessione delle vecchie casse automatiche alla ditta Designa, fornitrice delle nuove casse automatiche installate nei nostri parcheggi nel 2016.

Proventi e oneri finanziari

Fra i proventi finanziari si rilevano interessi attivi su conti corrente per l'importo di Euro 14.022.

Si rileva un minimo incremento di tale voce rispetto all'esercizio precedente pari ad Euro 705.

Ripartizione degli interessi e altri oneri finanziari per tipologia di debiti

Gli interessi passivi e gli altri oneri finanziari ammontano ad Euro 124.975 e contengono la sola voce degli interessi passivi sui mutui.

Tale voce ha subito un forte decremento pari ad Euro 36.667 rispetto all'esercizio precedente riconducibile all'estinzione di un mutuo acceso presso la banca Monte dei Paschi al 31/12/2016.

	Interessi e altri oneri finanziari
Debiti verso banche	124.975
Totale	124.975

Per quanto sopra descritto rileviamo un saldo netto della gestione finanziaria pari ad Euro - 110.953 verificando una riduzione rispetto all'anno precedente ove risultava un saldo negativo della gestione finanziaria pari ad euro - 148.338.

Ciò si è reso possibile, per la forte riduzione degli interessi passivi sui mutui come sopra meglio specificato.

Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie

La rettifica di valore evidenziata al punto D 18) d si riferisce essenzialmente all'adeguamento al fair value degli strumenti derivati che traggono origine da due contratti di cui si darà evidenza in apposita sezione di questa nota.

Tale rettifica risulta essere positiva per euro 53.497.

La rettifica di valore evidenziata al punto D 19) a si riferisce alla svalutazione eseguita sulla partecipazione posseduta dalla società nella società GSM Srl In Liquidazione.

La società GSM Srl in liquidazione presenta al 31/12/2017 una perdita pari ad Euro

9.843 che comporta una riduzione del patrimonio netto. Il patrimonio netto di tale società al 31.12.2017 ammonta ad Euro 97.382. Detenendo la Siena Parcheggio Spa una partecipazione in tale società pari al 20%, al 31.12.2017 il valore di tale partecipazione ammonta ad Euro 19.477. Nel precedente esercizio la quota di partecipazione della Siena Parcheggio ammontava ad Euro 21.000. Per tale motivo, si è proceduto ad effettuare una svalutazione per Euro 1524.

Il totale delle rettifiche di valore delle attività finanziarie risulta essere positivo ed ammonta al 31.12.2017 ad Euro 51.974.

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

Le imposte sono stanziare in base alla previsione dell'onere di competenza dell'esercizio.

Lo stato patrimoniale e il conto economico comprendono, oltre alle imposte correnti, anche le imposte differite/anticipate calcolate tenendo conto delle differenze temporanee tra l'imponibile fiscale e il risultato del bilancio. Le differenze sono originate principalmente da costi imputati per competenza all'esercizio, la cui deducibilità fiscale è riconosciuta nei successivi esercizi.

La composizione delle imposte a carico dell'esercizio, iscritte nel conto economico, è la seguente:

Importo	
1. Imposte correnti (-)	359.703
2. Imposte Esercizi precedenti (-)	(103.455)
3. Variazione delle imposte differite/anticipate	-122.106
4. Variazione delle imposte differite/anticipate	+ 50.503
5. Imposte sul reddito dell'esercizio (-1 -2 +/-3 -4)	184.644

Nelle voci 3 e 4 sono iscritti i saldi degli aumenti e delle diminuzioni.

L'onere per imposte sul reddito, di competenza dell'esercizio, è determinato in base alla normativa vigente.

Le imposte anticipate vengono determinate sulla base delle differenze temporanee tra i valori dell'attivo e del passivo ed i corrispondenti valori rilevanti ai fini fiscali.

In particolare, le imposte anticipate sono iscritte solo se esiste la ragionevole certezza del loro futuro recupero.

L'importo di Euro 122.106 è relativo ad accantonamenti civilistici e non fiscali riguardanti oneri relativi all'adeguamento del sistema antincendio del parcheggio Il campo, a rischi legali connessi al contenzioso con la società Parkeon, all'accantonamento eseguito per manutenzioni cicliche e all'accantonamento per "rischio amianto", quindi rilevando il rinvio della deducibilità di componenti negativi di reddito individuati nell'esercizio 2017, ma con competenza fiscale futura.

L'importo di Euro 50.503 si riferisce allo storno di parti della posta attiva "imposte anticipate" che si è prodotta a seguito del mancato avveramento di perdite fiscali rimandate già iscritta in bilancio nel corso degli esercizi 2008 e 2010 ed a perdite fiscali,

non più realisticamente realizzabili considerata la chiusura del cantiere Garibaldi.
Venendo a mancare, quindi, la possibilità che queste differenze temporanee producano degli effetti fiscali, si è ritenuto opportuno togliere la corrispondente fiscalità anticipata iscritta in bilancio.

Le imposte anticipate riguardano accantonamenti imponibili:

- per Euro 20.000 accantonamento per impianto antincendio Il Campo;
- per Euro 33.000 accantonamento per rischio legale Parkeon;
- per Euro 280.000 accantonamento manutenzioni cicliche;
- per Euro 100.000 accantonamento per "rischio amianto";

Non esistono importi accreditati o addebitati a patrimonio netto.