



# Pesaro Parcheggi S.r.l.

BILANCIO D'ESERCIZIO CHIUSO AL 31 DICEMBRE 2022

PESARO PARCHEGGI S.R.L.

sede legale: I-61121 Pesaro (PU), Via della Vittoria n. 189

capitale sociale: Euro 1.890.600, interamente versato

Numero REA: PS - 153862

Codice fiscale e n. iscr. al Registro delle Imprese: 02098700418

## RELAZIONE SULLA GESTIONE

Gentili soci,

la presente relazione sulla gestione, redatta in conformità al disposto dell'art. 2428 c.c., correda il bilancio dell'esercizio e contiene un'analisi della situazione della società, dell'andamento e del risultato della gestione al 31 dicembre 2022.

### 1. Contesto macroeconomico e congiunturale

Nelle previsioni dei diversi analisti per il 2023, il PIL italiano va meglio dell'atteso. Il prezzo dell'energia è sceso, quello dei metalli risale, ma c'è meno inflazione e quindi si intravede la svolta per i tassi. L'Italia si dimostra molto resiliente, con l'industria che migliora, anche se non le costruzioni, e i servizi in crescita. Tengono i consumi delle famiglie, gli investimenti sono in ripresa, ci sono più occupati ma anche più scarsità di manodopera. L'export è in frenata, tra un'Eurozona con una ripresa diseguale e gli USA in cui la crescita è senza industria.

Il ribasso del prezzo dell'energia da fine 2022, che rimane comunque ben al di sopra dei livelli di due anni fa, sta favorendo la riduzione dell'inflazione in Italia e Europa e questo lascia intravedere la fine del rialzo dei tassi entro il 2023. La fiducia risale, i servizi restano in crescita sostenuti dalla tenuta dei consumi, mentre industria e investimenti reggono a fatica i maggiori costi di credito e commodity.

Il prezzo del gas resta relativamente basso a febbraio, ben sotto i livelli registrati in tutto il corso del 2022. Anche il prezzo del petrolio sembra essersi stabilizzato, su valori poco superiori a quelli pre-crisi. Viceversa, rincarano a inizio 2023 le commodity non-energy, soprattutto i metalli, mentre i prezzi alimentari continuano a scendere.

L'inflazione italiana continua a calare, grazie alla minor variazione annua dei prezzi energetici; ma la dinamica al netto di energia e alimentari è in salita, per la trasmissione dei rincari passati (energia) agli altri beni.

A dicembre il costo del credito per le imprese italiane è salito ancora: 3,55%, da 1,18% a fine 2021. La quota di imprese industriali che ottiene credito solo a condizioni più onerose è cresciuta al 42,9% (da 7,3%). La stretta segue il rialzo del tasso ufficiale BCE, portato al 3,00% a febbraio e annunciato a 3,50% a marzo; poi secondo i future potrebbe esserci un ultimo ritocco nel 2023 e infine lo stop; il BTP a febbraio si è stabilizzato al 4,04%, poco sotto i picchi.

La produzione ha registrato un rimbalzo a dicembre (+1,6%), dopo tre mesi di calo. Nel 4° trimestre la variazione è stata comunque negativa, ma poco marcata nella manifattura. A dicembre il comparto del turismo è rimasto sui valori del 2019. Buone le indicazioni sui servizi nel 1° trimestre. Le vendite al dettaglio (di beni) fiacche nel 4° trimestre 2022 confermano decisioni di consumo prudenti per l'alta inflazione; la spesa delle famiglie si è spostata ancor più verso i discount.

Per gli investimenti, lo scenario è migliorato a inizio 2023: le aspettative delle imprese sulla domanda sono tornate positive (+10,4 sul 1° trimestre il saldo delle risposte, -4,8 per fine 2022); e cresce la quota di aziende che prevede un aumento degli investimenti nei primi sei mesi (20,0 da 14,4).

Accanto a un'occupazione in aumento, si registra in Italia una scarsità di manodopera per una quota crescente di imprese (7,3% da 1,8% a fine 2019, nella manifattura), segnale di carenze quantitative e disallineamenti di competenze (ma meno che nella UE).

Per quanto riguarda il settore specifico di attività, ci sono segnali di ripresa del traffico automobilistico, che potrebbero portare ad un aumento della domanda di parcheggio. Inoltre, le autorità locali stanno adottando politiche per rendere le città più vivibili e sostenibili, il che potrebbe favorire la costruzione di parcheggi intelligenti, sicuri ed ecologici. Inoltre, l'innovazione tecnologica sta trasformando il modo in cui i parcheggi vengono gestiti, con l'introduzione di nuove soluzioni di parcheggio automatizzato e sistemi di prenotazione online, rendendo l'esperienza di parcheggio più facile e conveniente per gli utenti. In sintesi, il settore delle infrastrutture e la costruzione di autorimesse e parcheggi in Italia stanno mostrando segni di ripresa e innovazione, aprendo nuove opportunità per gli investimenti e il futuro sviluppo del settore.

## **2. Situazione della società**

La Vostra Società, come ben sapete, svolge la propria attività principale nel settore della costruzione e gestione dei parcheggi, e più specificatamente si occupa della sosta di superficie regolamentata e dei parcheggi in struttura della città di Pesaro, in virtù di apposite concessioni comunali.

Nel corso degli anni sono state affidate a Pesaro Parcheggi S.r.l. ulteriori attività, quali la gestione dei mercati e delle fiere cittadine, oltre al servizio di manutenzione dei varchi elettronici ZTL ed il rilascio dei relativi titoli di accesso e sosta.

Ai sensi dell'art. 2428 C.c. si segnala che l'attività viene svolta nella sede di Pesaro, in viale della Vittoria n. 189.

Sotto il profilo giuridico la società non controlla (né direttamente né indirettamente) altre società con attività complementari e/o funzionali al core business del gruppo.

## **3. Andamento della gestione**

Pesaro Parcheggi S.r.l. ha registrato un aumento dei ricavi delle vendite e delle prestazioni di Euro 174.919, che è pari al 7,7%. Questo risultato è da attribuire all'ottimizzazione e alla digitalizzazione delle attività, all'aumento graduale della domanda. I costi di produzione sono aumentati in modo meno accentuato rispetto ai ricavi, con un aumento di Euro 86.905, pari al 4,6%.

Il risultato operativo (EBIT) è rimasto in linea con quello dell'anno precedente, raggiungendo Euro 654.431 (2021: Euro 659.260). L'EBITDA, pari a Euro 1.067.415 (2021: Euro 1.044.099), rappresenta il 43,5% dei ricavi (2021: 45,8%). Gli altri ricavi al 31 dicembre 2022 sono stati di Euro 184.258 (2021: Euro 279.183).

L'importo complessivo degli investimenti effettuati in immobilizzazioni immateriali e materiali è pari a Euro 35.912. Per quanto concerne il dettaglio di investimenti e disinvestimenti in immobilizzazioni finanziarie si rimanda alla relativa sezione della nota integrativa.

Si porta in evidenza che nella fase di preparazione del bilancio, la direzione aziendale ha effettuato una valutazione prospettica della capacità dell'azienda di continuare a costituire un complesso economico funzionante destinato alla produzione di reddito per un prevedibile arco

temporale futuro. La direzione aziendale non reputa esservi significative incertezze in merito alla continuità dell'attività aziendale per i prossimi dodici mesi.

A tal proposito, l'assetto organizzativo, amministrativo e contabile della società consentono di determinare e verificare, a livello previsionale e consuntivo l'andamento della gestione e i risultati dalla stessa prodotti in termini economico-finanziari, favorendo la tempestiva rilevazione di situazione di crisi e perdita di continuità aziendale.

#### 4. Analisi finanziaria, patrimoniale e della redditività

Al fine di meglio comprendere l'andamento gestionale, si fornisce di seguito una riclassificazione dello Stato Patrimoniale secondo il criterio c.d. "finanziario" e del Conto Economico a "valore aggiunto" per l'esercizio 2022 in chiusura e per quello chiuso al 31 dicembre 2021.

Lo Stato Patrimoniale riclassificato della società confrontato con quello dell'esercizio precedente è il seguente (in Euro):

STATO PATRIMONIALE		2022		2021	
AL	Attività liquide	1.543.959	18%	1.592.280	17%
C	Crediti	570.472	7%	838.735	9%
M	Rimanenze	96.822	1%	92.366	1%
<b>AC</b>	<b>Attività correnti</b>	<b>2.211.253</b>	<b>26%</b>	<b>2.523.381</b>	<b>27%</b>
AI	Immobilizzazioni	6.444.149	74%	6.819.442	73%
<b>K</b>	<b>Capitale investito</b>	<b>8.655.402</b>	<b>100%</b>	<b>9.342.823</b>	<b>100%</b>
DB	Debiti a breve	1.845.434	21%	2.137.028	23%
DL	Debiti a medio/lungo termine	1.692.673	20%	2.099.771	22%
<b>CT</b>	<b>Capitale di terzi</b>	<b>3.538.107</b>	<b>41%</b>	<b>4.236.799</b>	<b>45%</b>
CN	Mezzi propri	5.117.295	59%	5.106.024	55%
	<b>Totale fonti</b>	<b>8.655.402</b>	<b>100%</b>	<b>9.342.823</b>	<b>100%</b>

Il conto economico riclassificato della società confrontato con quello dell'esercizio precedente è il seguente (in Euro):

CONTO ECONOMICO		2022		2021	
F	Valore della produzione	2.639.725	100%	2.557.649	100%
CP	Costi della produzione	1.190.823	45%	1.213.497	47%
<b>VA</b>	<b>Valore Aggiunto</b>	<b>1.448.902</b>	<b>55%</b>	<b>1.344.152</b>	<b>53%</b>
PERS	Costi del personale	381.487	14%	300.053	12%
<b>MOL</b>	<b>Margine operativo lordo</b>	<b>1.067.415</b>	<b>40%</b>	<b>1.044.099</b>	<b>41%</b>
	Ammortamenti e accantonamenti	412.984	16%	384.839	15%
<b>RO</b>	<b>Risultato operativo</b>	<b>654.431</b>	<b>25%</b>	<b>659.260</b>	<b>26%</b>
GS	+/- Risultato gestione non caratteristica	736	0%	262	0%
OF	Oneri finanziari	17.264	1%	11.916	0%
IT	Imposte e tasse	(193.651)	-7%	(191.839)	-8%
<b>RN</b>	<b>Risultato netto</b>	<b>444.252</b>	<b>17%</b>	<b>455.767</b>	<b>18%</b>

A migliore descrizione della solidità patrimoniale della società si riportano nelle tabelle sottostanti alcuni indici di bilancio attinenti sia alle modalità di finanziamento degli impieghi a medio/lungo termine che alla composizione delle fonti di finanziamento, confrontati con gli stessi indici relativi al bilancio dell'esercizio precedente.

Per rilevare la correlazione esistente tra il tempo di recupero degli impieghi e il tempo di recupero delle fonti si riportano i seguenti indicatori:

ANALISI PATRIMONIALE		2022	2021
CT/CN	Indebitamento	69,14%	82,98%
F/K	Turnover capitale investito	30,50%	27,38%
(DL+CN)/AI	Copertura immobilizzazioni	105,68%	105,67%
CN/AI	Margine di struttura	79,41%	74,87%
AC/DB	Liquidità primaria	119,82%	118,08%
AC-DB	Capitale circolante netto (in mil. di Euro)	0,37	0,39
(AC-M)/DB	Liquidità secca (Acid test, Quick ratio)	114,58%	113,76%
(AC-M)-DB	Margine di tesoreria (in mil. di Euro)	0,27	0,29

Si riportano nella tabella sottostante alcuni indici di redditività confrontati con gli stessi indici relativi al bilancio dell'esercizio precedente.

ANALISI DELLA REDDITIVITÀ		2022	2021
(RN/CN)100	Redditività capitale netto (ROE)	8,69%	17,85%
(RO/K)100	Redditività capitale investito (ROI)	7,56%	7,06%
(RO/F)/100	Redditività fatturato (ROS)	24,79%	25,78%
(OF/CT)100	Onerosità capitale di terzi (ROD)	0,49%	0,28%
ROI/ROD	Leva finanziaria	15,50	25,09

## **5. Rapporti con imprese controllate, collegate, controllanti e consociate**

I rapporti con le diverse società del gruppo sono caratterizzati da un'intensa collaborazione in campo economico tecnico e amministrativo e si basano su appositi accordi presi per iscritto. I debiti e crediti verso le società controllanti e le altre società controllate e collegate sono dettagliatamente esposti nello stato patrimoniale ed esplicitati in nota integrativa. Le transazioni commerciali con le società del gruppo sono effettuate alle normali condizioni di mercato.

## **6. Personale sicurezza e salute dei lavoratori**

Per quanto concerne il personale, la Vostra società ha intrapreso ormai da tempo tutte le iniziative necessarie alla tutela dei luoghi di lavoro, secondo quanto disposto dalla legislazione in materia. Non si segnalano infortuni sul lavoro che abbiano comportato lesioni gravi o gravissime al personale iscritto al libro matricola per i quali è stata accertata definitivamente una responsabilità aziendale. Non si segnalano altresì addebiti in ordine a malattie professionali su dipendenti o ex dipendenti e cause di mobbing, per le quali la società sia stata dichiarata definitivamente responsabile.

## **7. Ambiente**

In ossequio a quanto disposto dall'art. 2428, c.2 c.c., vi precisiamo che la società svolge la propria attività nel pieno rispetto delle disposizioni in materia di ambiente. Non si segnalano danni causati all'ambiente per cui la società è stata dichiarata colpevole in via definitiva, sanzioni o pene definitive inflitte all'impresa per reati o danni ambientali.

## **8. Notizie e informazioni in materia di privacy**

La società ha adempiuto agli obblighi imposti dalla normativa europea (GDPR) e nazionale in materia di privacy ed all'adozione delle misure necessarie per la tutela dei dati.

## **9. Attività di ricerca e sviluppo**

Come negli esercizi precedenti non sono stati sostenuti costi per ricerca e sviluppo durante l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2022.

## **10. Informazioni ai sensi dell'art. 2428, co. 2, al punto 6-bis, del Codice civile**

In questa parte della presente relazione, in ottemperanza a quanto previsto dall'art. 2428 del Codice civile, si intende rendere conto dei rischi, intendendo per tali quegli eventi atti a produrre effetti negativi in ordine al perseguimento degli obiettivi aziendali, e che quindi ostacolano la creazione di valore.

### **a) Rischi finanziari**

Ai sensi dell'art. 2428 del Codice civile, punto 6-bis, si attesta che nella scelta delle operazioni di finanziamento e di investimento la società ha adottato criteri di prudenza e di rischio limitato e che non sono state poste in essere operazioni di tipo speculativo.

### **b) Rischio di credito**

Alla data di riferimento del bilancio, non vi sono concentrazioni significative del rischio di credito. Inoltre, con particolare riferimento ai crediti verso clienti, si osserva che il relativo fondo svalutazione è congruo rispetto alle presunte perdite su crediti.

### **c) Rischio di liquidità**

La società gestisce la tesoreria con l'obiettivo di garantire una efficace ed efficiente gestione delle risorse finanziarie. I fabbisogni di liquidità di breve e medio - lungo periodo sono costantemente monitorati nell'ottica di garantire tempestivamente un efficace reperimento delle risorse finanziarie o un adeguato investimento delle disponibilità liquide.

### **d) Rischio di cambio**

Al 31 dicembre 2022 non sussistono crediti o debiti in valuta estera.

### **e) Strumenti finanziari derivati**

La società alla data di chiusura dell'esercizio non ha in essere strumenti finanziari derivati.

## **11. Azioni proprie o quote di società controllanti**

La società non possiede e non ha acquistato o alienato, nel corso dell'esercizio, anche per il tramite di società fiduciaria o per interposta persona, azioni o quote sociali proprie, o delle società controllanti di cui ai numeri 3 e 4 dell'art. 2428, Codice civile.

## **12. Risultato dell'esercizio**

L'esercizio sociale 2022 chiude con un utile prima delle imposte pari a Euro 637.903. Dedotte le imposte stanziate, l'utile netto è pari ad Euro 444.252.

Invitiamo quindi i soci ad approvare il bilancio chiuso al 31 dicembre 2022.

Pesaro, lì 20 marzo 2023

Per il consiglio di amministrazione

Il Presidente  
(Antonello Delle Noci)