

PISAMO AZIENDA PER LA MOBILITA' SPA

Società soggetta a direzione e coordinamento di COMUNE DI PISA
Sede in VIA BATTISTI 71 -56100 PISA (PI) Capitale sociale Euro 1.300.000,00 I.V.

Relazione sulla gestione del bilancio al 31/12/2013

Signori Azionisti,
l'esercizio chiuso al 31/12/2013 riporta un risultato positivo pari a Euro 135.287.

Condizioni operative e sviluppo dell'attività

La Società svolge la propria attività nel settore della mobilità urbana, gestendo i parcheggi a pagamento nella città di Pisa ed in Marina di Vecchiano, ed occupandosi altresì della pulizia e della manutenzione stradale e di altri servizi specificati dal vigente Contratto di Servizio con il Comune di Pisa.

L'esercizio 2013 è stato in linea con i precedenti esercizi e la società ha consolidato i suoi risultati aziendali. Nel corrente esercizio si sono visti in pieno gli effetti di:

1. Revisione del Contratto di Servizio col Comune di Pisa, contenente le attività affidate alla società, le relative modalità esecutive, gli obiettivi organizzativo-gestionali e il debito informativo che consentono al socio l'esercizio del controllo analogo;
2. Inizio delle procedure amministrative per la realizzazione del progetto People Mover sulla base dell'Accordo di Programma promosso dalla Regione Toscana, nel pieno rispetto del crono programma determinato dalle scadenze temporali comunitarie;
3. Recepimento delle direttive del Comune di Pisa in merito alla normativa sulle società in house.

La gestione aziendale è sempre stata in linea con i budget predisposti dal management ed in linea con gli indirizzi dell'Amministrazione Comunale.

L'attività per conto del Comune di Vecchiano, peraltro limitata alla sola gestione stagionale del parcheggio di Marina di Vecchiano, è anch'essa regolata da specifico contratto di servizio.

Ai sensi dell'art. 2428 si segnala che l'attività viene svolta nella sede di Pisa, Via Battisti n. 71.

Sotto il profilo giuridico la società controlla direttamente la società "Sviluppo Pisa Srl a socio unico", che svolge un'attività complementare e funzionale al core business del gruppo, in quanto la società si occupa della edificazione e riqualificazione di una importante area della città di Pisa denominata "Sesta Porta".

Società	partecipazione	capitale sociale
Sviluppo Pisa Srl a socio unico	120.000	120.000

Nel corso dell'esercizio 2013 è continuata la fase attuativa del progetto denominato "Sesta Porta", che è finanziato per il tramite di risorse della Pisamo in aggiunta ad una operazione di mutuo ipotecario a SAL. A fine dicembre 2013 la Pisamo ha trasferito la sede nei nuovi locali presso la Sesta Porta.

Andamento della gestione**Andamento economico generale**

L'economia italiana è stata caratterizzata anche nell'anno 2013 da una fase di crisi economica generale che ha coinvolto quasi tutti i settori economico produttivi del paese. A fine anno dobbiamo ancora rilevare un trend negativo che potrebbe incidere sugli incassi della società.

La società ha saputo contrastare l'andamento sfavorevole dell'economia ampliando il

proprio raggio di azione, ovvero ampliando la capacità ricettiva di taluni parcheggi a pagamento e concludendo una serie di investimenti iniziati negli esercizi passati e che hanno portato alla realizzazione di altri parcheggi a pagamento.

Sviluppo della domanda e andamento dei mercati in cui opera la società

Per contrastare il difficile momento del mercato, i soci e gli amministratori hanno continuato nella realizzazione di investimenti nella mobilità e sosta cittadina per il tramite del progetto "People Mover", progetto di oltre euro 70 ML co finanziato da contributi della CEE. Importante segnalare il positivo andamento dei ricavi provenienti dai bus turistici del parcheggio di via Pietrasantina, che segnala una crescita importante della presenza turistica in città e risulta ampiamente compensativo delle difficoltà registrate sui parcheggio su pubblica via. Su questo versante si rileva la definizione di una nuova intesa con l'AOUP, che ha consentito la positiva risoluzione del contenzioso in ordine ai lavori provvisori già effettuati da parte di Pisamo e l'apertura del nuovo parcheggio.

Comportamento della concorrenza

La concorrenza per la società è molto limitata, anche se dobbiamo rilevare un calo dei ricavi dalla sosta su pubblica via a seguito dell'apertura del parcheggio sotterraneo di fronte alla stazione centrale.

Clima sociale, politico e sindacale

Il clima sociale, politico e sindacale è buono, basato su corrette relazione e consolidato nel tempo.

Andamento della gestione nei settori in cui opera la società

Per quanto riguarda la società, l'esercizio trascorso deve intendersi sostanzialmente positivo tenuto conto che la Società ha incrementato la propria quota di mercato ed erogato maggiori risorse e/o servizi al comune di Pisa. Nella tabella che segue sono indicati i risultati conseguenti negli ultimi due esercizi in termini di valore della produzione, margine operativo lordo e il Risultato prima delle imposte.

Andamento della gestione nei settori in cui opera la società

Per quanto riguarda la vostra società, l'esercizio trascorso deve intendersi sostanzialmente positivo. La Società ha mantenuto incrementato la propria quota di mercato. Nella tabella che segue sono indicati i risultati conseguenti negli ultimi due esercizi in termini di valore della produzione, margine operativo lordo e il Risultato prima delle imposte.

	31/12/2013	31/12/2012
valore della produzione	15.368.337	13.852.841
margine operativo lordo	525.901	857.166
Risultato prima delle imposte	263.942	351.209

Principali dati economici

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

	31/12/2013	31/12/2012	Variazione
Ricavi netti	15.043.572	13.709.928	1.333.644
Costi esterni	13.497.204	11.868.348	1.628.856
Valore Aggiunto	1.546.368	1.841.580	(295.212)
Costo del lavoro	1.020.467	984.414	36.053
Margine Operativo Lordo	525.901	857.166	(331.265)
Ammortamenti, svalutazioni ed altri accantonamenti	672.967	677.675	(4.708)

Risultato Operativo	(147.066)	179.491	(326.557)
Proventi diversi	324.765	142.913	181.852
Proventi e oneri finanziari	69.329	58.642	10.687
Risultato Ordinario	247.028	381.046	(134.018)
Componenti straordinarie nette	16.914	(29.837)	46.751
Risultato prima delle imposte	263.942	351.209	(87.267)
Imposte sul reddito	128.655	154.378	(25.723)
Risultato netto	135.287	196.831	(61.544)

A migliore descrizione della situazione reddituale della società si riportano nella tabella sottostante alcuni indici di redditività confrontati con gli stessi indici relativi ai bilanci degli esercizi precedenti.

	31/12/2013	31/12/2012
ROE netto	0,05	0,09
ROE lordo	0,11	0,15
ROI	0,01	0,02
ROS	0,01	0,02

Principali dati patrimoniali

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

	31/12/2013	31/12/2012	Variazione
Immobilizzazioni immateriali nette	9.543.910	7.552.593	1.991.317
Immobilizzazioni materiali nette	2.211.140	2.398.624	(187.484)
Partecipazioni ed altre immobilizzazioni finanziarie	790.279	472.643	317.636
Capitale immobilizzato	12.545.329	10.423.860	2.121.469
Rimanenze di magazzino	6.337	11.538	(5.201)
Crediti verso Clienti	1.989.905	1.073.718	916.187
Altri crediti	10.744.299	2.946.233	7.798.066
Ratei e risconti attivi	69.904	82.557	(12.653)
Attività d'esercizio a breve termine	12.810.445	4.114.046	8.696.399
Debiti verso fornitori	4.114.438	4.054.749	59.689
Acconti			
Debiti tributari e previdenziali	193.209	293.400	(100.191)
Altri debiti	10.343.646	3.404.380	6.939.266
Ratei e risconti passivi	8.698.357	5.966.115	2.732.242
Passività d'esercizio a breve termine	23.349.650	13.718.644	9.631.006
Capitale d'esercizio netto	(10.539.205)	(9.604.598)	(934.607)
Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	245.544	199.749	45.795
Debiti tributari e previdenziali (oltre 12 mesi)			
Altre passività a medio e lungo termine	950.000	1.281.548	(331.548)
Passività a medio lungo termine	1.195.544	1.481.297	(285.753)
Capitale investito	810.580	(662.035)	1.472.615
Patrimonio netto	(2.625.765)	(2.490.478)	(135.287)
Posizione finanziaria netta a medio lungo termine	(1.067.099)	(1.184.909)	117.810
Posizione finanziaria netta a breve termine	2.882.284	4.337.422	(1.455.138)
Mezzi propri e indebitamento finanziario netto	(810.580)	662.035	(1.472.615)

Dallo stato patrimoniale riclassificato emerge la solidità patrimoniale della società (ossia la sua capacità mantenere l'equilibrio finanziario nel medio-lungo termine).

A migliore descrizione della solidità patrimoniale della società si riportano nella tabella sottostante alcuni indici di bilancio attinenti sia (i) alle modalità di finanziamento degli impieghi a medio/lungo termine che (ii) alla composizione delle fonti di finanziamento, confrontati con gli stessi indici relativi ai bilanci degli esercizi precedenti.

	31/12/2013	31/12/2012
Margine primario di struttura	(9.919.564)	(7.933.382)
Quoziente primario di struttura	0,21	0,24
Margine secondario di struttura	(7.656.921)	(5.267.176)
Quoziente secondario di struttura	0,39	0,49

Principali dati finanziari

La posizione finanziaria netta al 31/12/2013, era la seguente (in Euro):

	31/12/2013	31/12/2012	Variazione
Depositi bancari	3.193.093	4.610.050	(1.416.957)
Denaro e altri valori in cassa	8.570	6.572	1.998
Azioni proprie			
Disponibilità liquide ed azioni proprie	3.201.663	4.616.622	(1.414.959)
Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni			
Debiti verso altri finanziatori (entro 12 mesi)	124.609		124.609
Quota a breve di finanziamenti	200.000	282.545	(82.545)
Crediti finanziari	(5.230)	(3.345)	(1.885)
Debiti finanziari a breve termine	319.379	279.200	40.179
Posizione finanziaria netta a breve termine	2.882.284	4.337.422	(1.455.138)
Quota a lungo di finanziamenti	1.067.099	1.184.909	(117.810)
Posizione finanziaria netta a medio e lungo termine	(1.067.099)	(1.184.909)	117.810
Posizione finanziaria netta	1.815.185	3.152.513	(1.337.328)

A migliore descrizione della situazione finanziaria si riportano nella tabella sottostante alcuni indici di bilancio, confrontati con gli stessi indici relativi ai bilanci degli esercizi precedenti.

	31/12/2013	31/12/2012
Liquidità primaria	0,68	0,62
Liquidità secondaria	0,68	0,62
Indebitamento	6,20	3,92
Tasso di copertura degli immobilizzi	0,31	0,40

L'indice di liquidità primaria è pari a 0,68. La situazione finanziaria della società è abbastanza soddisfacente. L'indice di liquidità secondaria è pari a 0,68. Il valore assunto dal capitale circolante netto non è soddisfacente in relazione all'ammontare dei debiti correnti.

L'indice di indebitamento è pari a 6,20. L'ammontare dei debiti ha assunto dimensioni decisamente significative in funzione dei mezzi propri esistenti.

Dal tasso di copertura degli immobilizzi, pari a 0,31, risulta che l'ammontare dei mezzi propri e dei debiti consolidati è da considerarsi appropriato in relazione all'ammontare degli immobilizzi. Al fine di ottenere una equilibrata situazione finanziaria è auspicabile l'incremento dei mezzi propri o l'ottenimento di finanziamenti a medio/lungo termine.

Informazioni attinenti all'ambiente e al personale

Tenuto conto del ruolo sociale dell'impresa come evidenziato anche dal documento sulla relazione sulla gestione del Consiglio Nazionale dei Dottori commercialisti e degli esperti contabili, si ritiene opportuno fornire le seguenti informazioni attinenti l'ambiente e al personale.

Personale

Nel corso dell'esercizio non si sono verificati infortuni gravi sul lavoro che hanno comportato lesioni gravi o gravissime al personale iscritto al libro matricola

Nel corso dell'esercizio non si sono registrati addebiti in ordine a malattie professionali su dipendenti o ex dipendenti e cause di mobbing.

Ambiente

Nel corso dell'esercizio non si sono verificati danni causati all'ambiente per cui la società è stata dichiarata colpevole in via definitiva. Nel corso dell'esercizio alla nostra società non sono state inflitte sanzioni o pene definitive per reati o danni ambientali.

La nostra società è in possesso delle seguenti certificazioni Iso 9001:2000 e certiquality.

Investimenti

Nel corso dell'esercizio sono stati effettuati investimenti di manutenzione straordinaria e costruzione parcheggi per i quali la società riceve contributi pari al 100% dal Comune di Pisa. Inoltre sono continuati gli investimenti nel settore immobiliare per il tramite della Sviluppo Pisa.

Rapporti con imprese controllate, collegate, controllanti e consorelle

Nel corso dell'esercizio sono stati intrattenuti i seguenti rapporti con imprese controllate, collegate, controllanti e consorelle:

La società ha intrattenuto i seguenti rapporti con le società del gruppo

Società	Debiti finanziari	Crediti finanziari	Crediti comm.li	Debiti comm.li	Vendite	Acquisti
Sviluppo Pisa srl	2.065.048	390.272	7.624.642			
Comune di Pisa			882.981	7.967.901		
Totale						

Tali rapporti, che non comprendono operazioni atipiche e/o inusuali, sono regolati da normali condizioni di mercato.

Informazioni relative ai rischi e alle incertezze ai sensi dell'art. 2428, comma 2, al punto 6-bis, del Codice civile

Ai sensi dell'art. 2428, comma 2, al punto 6-bis, del Codice civile di seguito si forniscono le informazione in merito all'utilizzo di strumenti finanziari, in quanto rilevanti ai fini della valutazione della situazione patrimoniale e finanziaria.

Di seguito sono fornite, poi, una serie di informazioni quantitative volte a fornire indicazioni circa la dimensione dell'esposizione ai rischi da parte dell'impresa.

Rischio di credito

Si deve ritenere che le attività finanziarie della società abbiano una buona qualità creditizia.

Non esistono attività finanziarie ritenute di dubbia recuperabilità.

Inoltre si segnala che:

- la società non possiede attività finanziarie per le quali esiste un mercato liquido e che sono prontamente vendibili per soddisfare le necessità di liquidità;
- non esistono strumenti di indebitamento o altre linee di credito per far fronte alle esigenze di liquidità;
- la società non possiede attività finanziarie per le quali non esiste un mercato liquido ma dalle quali sono attesi flussi finanziari (capitale o interesse) che saranno disponibili per soddisfare le necessità di

liquidità;

- la società possiede depositi presso istituti di credito per soddisfare le necessità di liquidità;

Evoluzione prevedibile della gestione

La previsione di attribuire al Comune di Pisa un canone sempre più elevato rende più rigido il budget aziendale già approvato nel rispetto dei tempi previsti dal Contratto di Servizio. Per contrastare tale rigidità del bilancio abbiamo attuato provvedimenti gestionali in grado di tenere sotto controllo l'andamento operativo aziendale ed il progressivo conseguimento degli obiettivi stabiliti dai soci.

In tal senso si muovono l'attivazione del controllo di gestione e l'adeguamento alla L. 321 in corso di realizzazione da completare entro il 2014.

Nell'immediato, sono previsti controlli mensili sull'andamento dei costi e ricavi, in modo da essere in grado di adottare gli eventuali provvedimenti correttivi, con le seguenti scansioni temporali in linea con la tempistica prevista dal debito informativo nei riguardi del Comune di Pisa:

- a) situazione al 1° trimestre;
- b) situazione al semestre;
- c) situazione al 3° trimestre in occasione della presentazione della proposta di budget 2014.

Destinazione del risultato d'esercizio

Si propone all'assemblea di destinare il risultato d'esercizio come segue:

Risultato d'esercizio al 31/12/2013	Euro	135.287
5% a riserva legale	Euro 6.764	
a riserva straordinaria	Euro 128.522	
a dividendo		

Vi ringraziamo per la fiducia accordataci e Vi invitiamo ad approvare il bilancio così come presentato.

25 marzo 2014.

L'amministratore unico