



BILANCIO PREVENTIVO

ANNO 2026

Relazione al Bilancio Preventivo 2026

Il presente documento è stato elaborato considerando i dati contabili rilevati al 31/12/2025.

Il presente Piano previsionale si è basato su dati e informazioni a conoscenza della Società Atam Spa al momento della redazione. L'analisi non ha riguardato l'individuazione e la quantificazione di eventuali passività potenziali o di minori attività attese, all'infuori di quelle eventualmente a conoscenza da parte del management dell'Azienda.

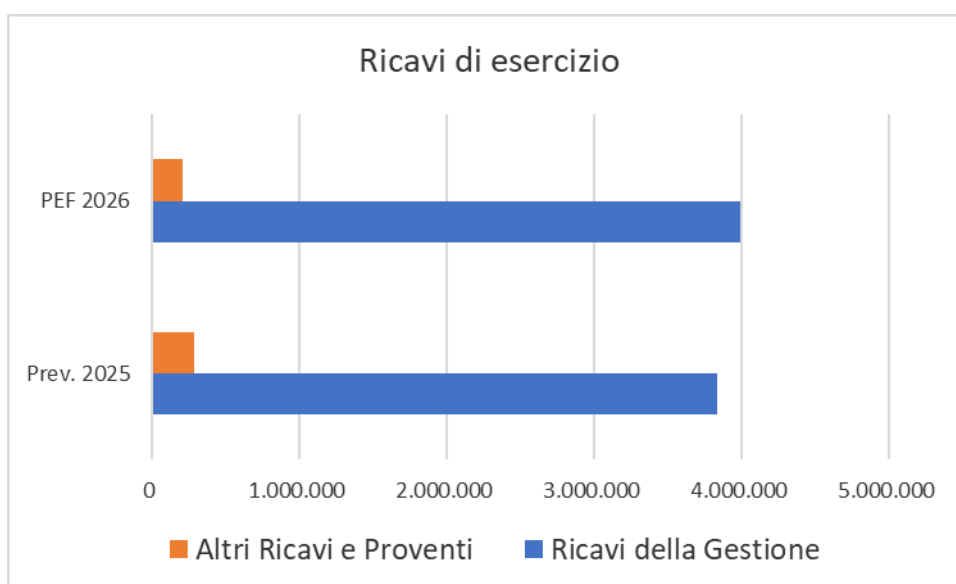
I ricavi da vendite e prestazioni riferite alla sosta stimati per l'anno 2025 ammontano a complessivi 3,94 milioni di euro contro i 3,86 rilevati nel 2024. Di seguito si riporta l'andamento del valore della produzione degli ultimi esercizi:

Fatturato 2024	Prov. Fatturato 2025	Prev. Fatturato 2026
3.868.764	3.835.106	3.991.584

Come si evince dalla tabella sopra riportata, nell'esercizio 2026 si è stimato pertanto un incremento del 4,08% circa dei ricavi da vendite e prestazioni rispetto all'annualità 2025.

Ricavi	2024	Prov. 2025	Prev. 2026
Vendite e prestazioni			
Gestione Parcheggi	3.839.432	3.825.854	3.981.434
Gestione altri Servizi di Mobilità	29.332	9.251	10.150
Altri Ricavi e Proventi			
a) proventi derivanti dalle attività accessorie	18.558	18.550	0
d) sopravvenienze e insussistenze attive	13.682	54.571	0
e) ricavi e proventi diversi di natura non finanziaria	140.902	165.187	151.700
f) Contributi in c/esercizio	54.775	51.051	56.081
TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE	4.096.681	4.124.465	4.199.365

Di seguito si rappresenta graficamente l'andamento dei ricavi atteso nell'esercizio 2026.



Nell'esercizio 2026, rispetto al precedente, si stima un lieve aumento generalizzato dell'utilizzo degli stalli di sosta in gestione in considerazione dell'andamento dei ricavi da sosta rilevato negli ultimi mesi del 2025 e del gennaio 2026.

L'attuale piano tariffario è stato approvato con Delibera di Giunta Comunale n. 281 del 20/06/2022.

La tabella di seguito rappresenta la variazione percentuale stimata fra gli esercizi 2025 e 2026 dei singoli parcheggi:

Descrizione	Variazione Ricavi sosta 2025 - 2026
PARK EDEN	+7,75%
PARK SAN DONATO	+2,94%
PARK MECENATE	+0,57%
PARK FANFANI	+4,28%
PARK BALDACCIO	+6,49%
PARCOMETRI	+5,19%

I ricavi inerenti i parcheggi stradali (strisce blu), si stima che nel 2026 si attestino su valori superiori rispetto all'esercizio 2025 con un incremento del 5,19%. La flessione che si era registrata nei primi mesi del 2025 rispetto al 2024 è stata poi complessivamente recuperata nel corso dell'anno e si presume che tale andamento positivo possa continuare anche per i mesi successivi. Il parcheggio San Donato, rispetto al 2025, si stima possa attestarsi su un incremento del 2,94%. Il parcheggio è a servizio del plesso ospedaliero aretino e pertanto i suoi ricavi sono direttamente correlati con le attività ed i servizi offerti dall'Ospedale. Il parcheggio Fanfani anche nel 2025 ha potuto

contare su circa 35 posti auto a pagamento in meno rispetto alla sua capienza totale a causa della cantierizzazione di due immobili ad esso adiacenti. Tuttavia, tenuto conto del termine dei lavori ed il ripristino della totalità degli stalli di sosta già nel corso del 2025, si prevede un incremento dei ricavi per il 2026 del 4,28%.

Il parcheggio Eden, per l'anno 2026, si stima possa incrementare i ricavi del 7,75%, tenuto conto che, per circa un mese nel corso del 2025, a fasi alterne, l'area di sosta è stata utilizzata solo parzialmente, a causa di un intervento di manutenzione del manto stradale che ha riguardato l'intero parcheggio.

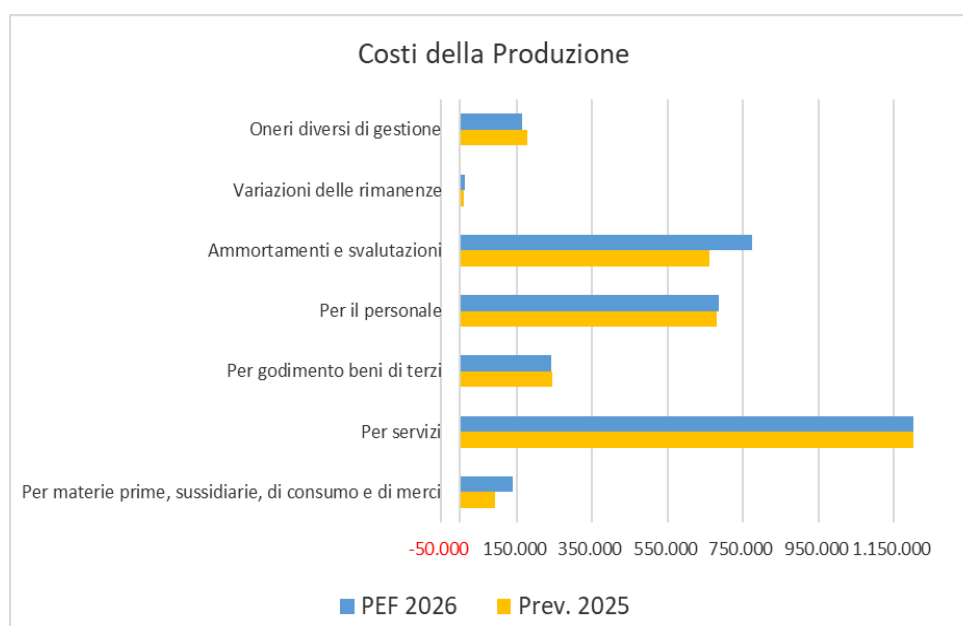
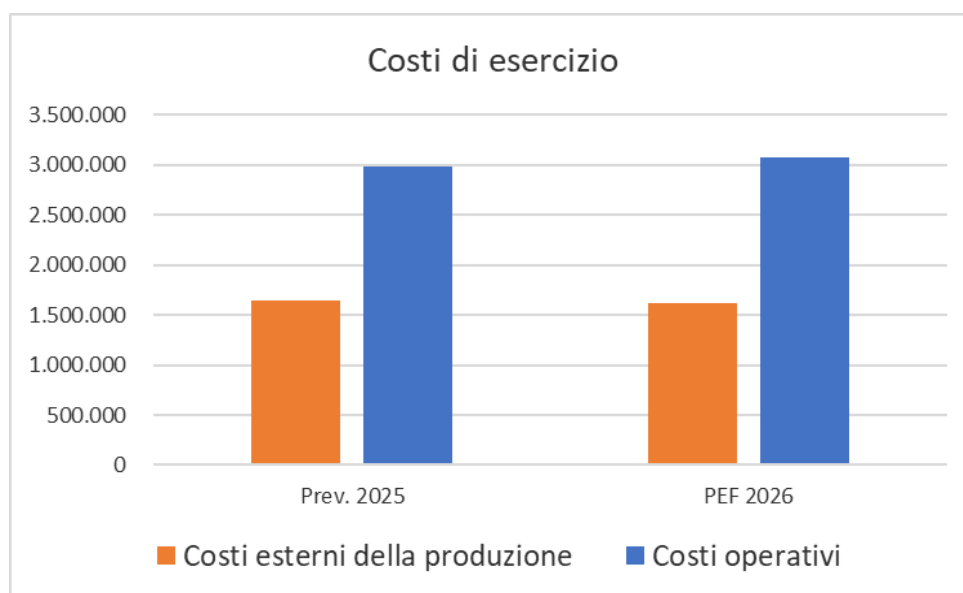
Fra le poste più rilevanti dei ricavi diversi si rammentano inoltre i ricavi per fitti attivi per euro 94 mila relativi alla locazione dell'immobile di via Setteponti al Comando di Polizia Municipale e, dall'anno 2025, euro 36 mila per l'affitto del ramo d'impresa Carrozzeria.

Nel presente bilancio previsionale, così come rilevato per le voci del valore della produzione, sono stati stimati i costi della produzione con le risultanze contabili rilevate fino al mese di dicembre 2025 compreso.

Di seguito si riepilogano le voci più significative dei costi della produzione previsionali dell'anno 2026 con indicazione della variazione percentuale rispetto al bilancio 2025:

Costi	Provv. 2025	Prev. 2026	Diff. % su 2025
Per materie prime	92.114	139.884	51,86%
Per servizi	1.307.090	1.235.011	-5,51%
Per godimento beni di terzi	245.964	241.480	-1,82%
Per il personale	680.919	687.545	0,97%
Ammortamenti e svalutazioni	661.421	774.302	17,07%
Variazioni delle rimanenze	10.374	13.000	25,31%
Oneri diversi di gestione	177.448	165.450	-6,76%
Totale	3.175.331	3.256.672	2,56%

Come si evince dalla tabella di cui sopra si stima un incremento complessivo dei costi di circa il 2,56%.



I costi per materie prime nel 2026 vengono stimati prudenzialmente in deciso aumento rispetto al 2025. In particolare si prevede la sostituzione di ricambi di alcuni componenti dei parcometri.

Gli altri costi per materie prime sono stimati complessivamente nei medesimi valori dei precedenti esercizi.

Gli oneri per servizi sono rappresentati suddivisi nei diversi centri di costo e sono stati stimati in considerazione dell'andamento dei precedenti esercizi e delle risultanze contabili al dicembre 2025.

I costi per servizi nel 2026 vengono valorizzati in lieve calo rispetto al 2025. Tale decremento è dovuto principalmente alla stima di minori costi per la manutenzione delle scale mobili. Nel 2026 infatti, terminate le manutenzioni decennali previste dalle norme vigenti, sostenute negli anni 2024 e 2025, gli oneri per tale centro di costo si prevede che si attestino sui valori ordinariamente riscontrati negli esercizi antecedenti.

Di seguito si riporta nel dettaglio la stima dei costi per servizi relativi all'anno 2026 con la comparazione con l'esercizio 2025.

Costi per Servizi	Provv. 2025	Prev. 2026	Var. %
Gestione parcheggi	613.704,89	669.905,24	9,16%
Gestione parcheggio Eden	46.268,04	19.170,00	-58,57%
Gestione manutenzione stradale	14.247,31	13.385,30	-6,05%
Gestione Bike Sharing	5.071,90	8.000,00	57,73%
Gestione parcheggio Mecenate	87.039,76	87.450,00	0,47%
Gestione parcheggio San Donato	138.852,88	134.716,59	-2,98%
Gestione parcheggio Fanfani	13.822,29	8.843,63	-36,02%
Gestione Infomobilità	6.255,74	4.000,00	-36,06%
Gestione Impianti Fotovoltaici	4.626,80	5.000,00	8,07%
Gestione parcheggio Baldaccio	31.661,59	33.100,00	4,54%
Gestione Car Sharing	9.454,54	19.300,00	104,13%
Gestione Scale Mobili	334.030,12	230.940,25	-30,86%
Gestione Elettropoints	411,82	0,00	-100,00%
Gestione Velostazione	1.642,78	1.200,00	-26,95%
Totale	1.309.115,46	1.237.037,02	

Le stime degli oneri inseriti nel conto economico previsionale per l'anno 2026 sono prudenziali ed andranno monitorate nel corso dell'anno per apportare eventuali integrazioni e assestamenti.

Gli oneri per servizi relativi al parcheggio Baldaccio sono riferiti ai soli costi direttamente imputabili ad Atam per la gestione del parcheggio non rientranti fra quelli di competenza condominiale ripartiti su quota millesimale che invece vengono allocati fra i costi su beni di terzi.

Per tali impianti di sosta con regolazione degli accessi mediante barriere, ormai obsoleti, si è prevista una progressiva sostituzione nel corso dell'esercizio 2026.

I costi per la gestione del servizio di ricarica auto elettriche, dal 2025, si azzerano in quanto lo stesso è stato affidato a Be Charge, una società del Gruppo Be Power SpA, recentemente acquisita da Eni Plenitude, che, a seguito di procedura competitiva espletata ai sensi del codice degli appalti, si è aggiudicata la fornitura, gestione e manutenzione degli impianti. I costi pertanto, dall'anno 2025, sono a esclusivo carico del gestore, che troverà

copertura nei relativi ricavi che il gestore affidatario è legittimato a trattenere.

Atam percepirà un importo fisso per ciascun Kw erogato, tuttavia la stima di tali competenze al momento appare assai indeterminata e, considerato il modico valore, prudenzialmente nel presente bilancio di previsione non si sono previsti ricavi.

I costi su beni di terzi sono stimati nei medesimi valori dell'esercizio 2025 non essendovi, allo stato attuale variazioni sostanziali nelle voci qui allocate.

Fra gli oneri su beni di terzi vengono rilevati i costi inerenti le quote condominiali del parcheggio Baldaccio. Con decorrenza dal 2024, il Comune di Arezzo, in analogia a quanto già stabilito nel contratto di servizio per tutti i parcheggi in struttura, ha attribuito ad Atam Spa, anche per il parcheggio Baldaccio, il sostenimento degli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria. Ciò ha comportato un incremento di tale posta di bilancio che verrà mitigata unicamente con il risparmio energetico che si otterrà al termine dei lavori di rifacimento dell'impianto illuminotecnico già avviati.

Per ciò che riguarda il costo per il personale, per l'anno 2026, si è previsto un costo di 688 mila euro ed è riferito alle retribuzioni, agli oneri sociali riflessi nonché al TFR in relazione alla seguente pianta organica aziendale:

RISORSE UMANE			N.
Amministrazione	Responsabile Area Amministrativa	Commercio	1
Amministrazione	Responsabile Risorse Umane e Affari Generali	Commercio	1
Amministrazione	Responsabile Approvvigionamenti e Parcheggi	Commercio	1
Tecnico Geometra	Area Tecnica	Commercio	1
Tecnico Ingegnere	Area Tecnica	Commercio	1
Tecnico - Ausiliare del Traffico	Addetti al controllo della sosta in superficie e in struttura	Commercio	9
	Totale		14

Nel corso dell'anno 2026, come previsto nel Piano di Assetto Organizzativo, si è trasformato, a tempo indeterminato, il rapporto di lavoro di un ausiliario della sosta assunto nel 2025 con contratto di lavoro a tempo determinato. Gli oneri del personale pertanto sono stati valorizzati considerando la nuova pianta organica dell'azienda.

Per un'analisi comparativa degli oneri del personale con gli indicatori all'uopo formulati con la deliberazione di Giunta Comunale n. 394/2017 si rimanda a quanto esposto in calce alla presente relazione.

Nell'esercizio 2026 si prevede la realizzazione di investimenti per circa 1.257.500 euro complessivi.

Gli investimenti più rilevanti, previsti nel corso dell'esercizio 2026, sono i seguenti:

Descrizione investimento	Anno	Durata	Importo
N. 2 impianti di sosta parcheggi con sbarre	2026	Fino al collaudo della fornitura	500.000
N. 2 impianti di sosta parcheggi con sbarre	2026	Fino al collaudo della fornitura	500.000
Relamping Baldaccio	2026	Fino al termine dei lavori	477.645
Ristrutturazione Officina immobile Setteponti	2026	Fino al termine dei lavori	185.000
Impianto Fotovoltaico Immobile Setteponti	2026	Fino al collaudo della fornitura	70.000
Totale 2026			1.732.645

- **Investimenti 2026 – Impianti di sosta con barriere (€ 1.000.000)**

Nel piano degli investimenti, per l'anno 2026, è prevista la sostituzione degli impianti di sosta con barriere, ormai tecnologicamente obsoleti, con altri di nuova generazione mediante l'espletamento di una procedura aperta, sopra soglia, ai sensi dell'art. 71 del D.Lgs. 36/23 ponendo a base d'asta la somma di € 1.586.239,80 oltre Iva la cui aggiudicazione avverrà con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa ai sensi dell'art. 108 del D.Lgs. 36/23. Tale criterio valuta l'offerta migliore basandosi sul miglior rapporto qualità/prezzo, integrando aspetti tecnici (qualitativi, ambientali, sociali) ed economici, non solo sul prezzo più basso, per garantire un risultato più efficiente, efficace ed economico alla stazione appaltante.

Al momento della redazione della presente relazione è in corso l'aggiudicazione provvisoria.

Nel presente piano si è ipotizzato di terminare l'installazione degli impianti di automazione e la loro conseguente messa in esercizio nel corso del terzo trimestre 2026.

L'investimento in oggetto verrà effettuato mediante l'utilizzo di risorse proprie dell'Azienda.

- **Investimenti 2026 – Relamping parcheggio Baldaccio (€ 477.000)**

L'impianto illuminotecnico del parcheggio Baldaccio, dopo oltre 25 anni di esercizio, risulta essere ormai obsoleto.

Il costo energetico peraltro rappresenta circa il 50% dei costi totali di gestione del parcheggio, pertanto è stato redatto un progetto illuminotecnico al fine di ridurre i consumi energetici e, di conseguenza, di gran parte dei costi di esercizio della struttura.

In considerazione della complessità del progetto, date anche le dimensioni dell'immobile che consta di 800 stalli di sosta suddivisi in 6 settori dislocati in due piani interrati, l'importo dell'investimento per le opere di ammodernamento dell'impianto elettrico del condominio parcheggio Baldaccio 14 ammonta a 477 mila euro. L'Amministratore del condominio, del corso dell'esercizio 2025, ha affidato l'esecuzione delle opere, previa richiesta di preventivi, alla ditta Dei Elettroimpianti Srl.

Il versamento straordinario complessivo è stato interamente eseguito con risorse proprie da parte di Atam Spa, nel corso dell'esercizio 2025 in attuazione di quanto deliberato dall'assemblea ordinaria di condominio del 26 giugno 2025.

Al momento della redazione della presente relazione i lavori di ammodernamento stanno procedendo conformemente al progetto illuminotecnico a firma della società ESAERG SRL.

Il termine dei lavori è previsto entro la fine del mese di giugno 2026 momento in cui, nel presente Piano, si concretizza la manifestazione economica dell'investimento con l'avvio del processo di ammortamento della durata di 5 anni allocato fra le immobilizzazioni immateriali quali costi pluriennali su beni di terzi.

- ***Investimenti 2026 – Ristrutturazione immobile Setteponti (€ 185.000).***

Su richiesta del Comune di Arezzo, attuale affittuario dell'immobile di via Setteponti di proprietà di Atam Spa, si rende necessario procedere alla ristrutturazione di alcuni ambienti ad uso ufficio, precedentemente non utilizzati, situati all'interno dell'area attualmente destinata ad autorimessa al fine di adeguarli agli standard funzionali e igienico sanitari richiesti per una sede pubblica. Al momento della redazione della presente relazione è ancora in corso la progettazione esecutiva dell'intervento che presumibilmente verrà concluso entro il primo semestre 2026.

L'investimento, interamente sostenuto con risorse interne dell'azienda, viene allocato fra le immobilizzazioni materiali "Fabbricati" e ammortizzato, nel presente Piano, per la durata di 50 anni con decorrenza dall'esercizio 2026.

- ***Investimenti 2026 – Impianto Fotovoltaico Setteponti (€ 70.000).***

Al fine di adeguare alle vigenti norme antincendio i locali di proprietà di Atam Spa dove viene svolta l'attività di Carrozzeria, e più in esteso anche alla parte di immobile ove è insediato il Comando di Polizia Municipale, si è reso necessario intervenire sull'impianto fotovoltaico con spostamento delle stringhe poste a distanza non regolamentare da camini e lucernari. L'intervento prevede la manutenzione straordinaria dell'attuale impianto fotovoltaico installato presso lo stabile di Via Setteponti e consiste nella sostituzione degli attuali pannelli fotovoltaici e dei relativi inverter, ormai vetusti e parzialmente guasti. Nell'affidamento è prevista l'attività di

smontaggio e lo smaltimento degli attuali pannelli fotovoltaici, degli inverter e di quanto altro non necessario ai nuovi apparati.

L'intervento, che ammonta a circa 70 mila euro, è attualmente in corso di esecuzione e, nel presente Piano, è allocato fra le immobilizzazioni materiali, alla voce Impianti Fotovoltaici. Tale cespite verrà ammortizzato, come il precedente impianto, per 11 anni con decorrenza dall'esercizio 2026.

Gli investimenti sono capitalizzati alle categorie omogenee delle immobilizzazioni ai quali si riferiscono e sono allocati nell'attivo dello stato patrimoniale al netto del relativo fondo ammortamento.

Gli ammortamenti delle immobilizzazioni materiali ed immateriali per l'anno 2026 si prevedono sui 774 mila euro, circa 110 mila euro in più rispetto ai valori dell'esercizio precedente per effetto della capitalizzazione degli investimenti sopra descritti.

Gli altri oneri di gestione nel loro complesso, al netto delle sopravvenienze passive ed insussistenze attive, si prevede che si attestino sui 165 mila euro ovvero circa 12 mila euro in meno rispetto al precedente esercizio.

Nel 2015 infatti avevano inciso, far tali oneri, maggiori sopravvenienze passive.

La liquidità aziendale, che a seguito degli investimenti sopra descritti si ridurrà sensibilmente, produrrà minori proventi finanziari rispetto al precedente esercizio. Nel presente bilancio previsionale per l'anno 2026 si stimano interessi attivi per le giacenze di liquidità intorno ai 12 mila euro annui, considerando un tasso di interesse attivo medio dell'1%.

Nel bilancio previsionale 2026, si stima un utile di esercizio di circa 680 mila euro circa al netto delle imposte IRES e IRAP.

Gli investimenti programmati per l'esercizio 2026 sono esclusivamente finalizzati allo sviluppo di progetti di adeguamento tecnologico degli impianti di sosta e dei servizi accessori erogati, con l'obiettivo di garantire un miglioramento degli standard qualitativi del servizio.

BILANCIO PREVENTIVO 2026

SCHEMI DI BILANCIO

Di seguito si riportano gli schemi di bilancio con separata indicazione dei valori afferenti le previsioni del bilancio 2025 e 2026:

STATO PATRIMONIALE ATTIVO 2025-2026

ATTIVO		Provv. 2025	Prev. 2026
A	Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti		
	Immobilizzazioni		
B	Immobilizzazioni immateriali:	4.503.353	3.912.550
	1) costi di impianto e di ampliamento		
	2) costi di ricerca, di sviluppo e di pubblicità		
	3) Diritti di brev. industr. e diritti di util. delle opere dell'ing.		
	d) software	80.655	58.697
	4) concessioni, licenze, marchi e diritti simili		
	6) Immobilizzazioni immateriali in corso e acconti	477.645	
	7) altre	3.945.053	3.853.853
	Immobilizzazioni materiali:	2.742.552	3.816.552
	1) terreni e fabbricati	2.548.836	2.657.561
	2) impianti e macchinario	151.426	1.128.097
	3) attrezzature industriali e commerciali	22.594	17.291
	4) altri beni	19.696	13.603
	5) immobilizzazioni in corso e acconti		0
	Immobilizzazioni finanziarie	4.146	4.146
III	1) partecipazioni in:		
	b) imprese collegate		
	d)bis altre imprese	1.000	1.000
	2) crediti		
	d)bis verso altri	3.146	3.146
	3) altri titoli		
	4) Strumenti finanziari derivati attivi		
	Totale immobilizzazioni (B)	7.250.050	7.733.248
	Attivo circolante		
C	Rimanenze:	10.374	13.000
	I 1) materie prime sussidiarie e di consumo	10.374	13.000
	Crediti:	466.903	497.903
	1) verso utenti e clienti	10.000	10.000
	3) verso imprese collegate		
	4) verso controllanti	6.000	6.000
	4)bis crediti tributari	25.000	25.000
	4)ter imposte anticipate		
	5) verso altri		
	a) Regione		
	- esigibili entro l'esercizio successivo		
	- esigibili oltre l'esercizio successivo		
	b) diversi		
	- esigibili entro l'esercizio successivo	425.903	456.903
	- esigibili oltre l'esercizio successivo		
III	Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	554.622	563.622
	6) altri titoli	554.622	563.622
IV	Disponibilità liquide:	4.128.529	4.335.019
	1) depositi bancari e postali presso:		
	a) banche	3.938.529	4.125.019
	3) denaro e valori in cassa	190.000	210.000
	Totale attivo circolante (C)	5.160.428	5.409.543
D	Ratei e risconti	20.000	20.000
	TOTALE ATTIVO	12.430.478	13.162.791

STATO PATRIMONIALE PASSIVO 2025-2026

PASSIVO		Prov. 2025	Prev. 2026	
A		Patrimonio netto	11.312.295	11.992.481
	I	Capitale	4.811.714	4.811.714
	II	Riserva da sovrapprezzo delle azioni		
	III	Riserve di rivalutazione	1.715.382	1.715.382
		a) riserva di trasformazione	764.597	764.597
		b) riserva di rivalutazione D.L. 185/2008	950.785	950.785
	IV	Riserva legale	429.419	463.301
		a) Fondo di riserva legale	429.419	463.301
	V	Riserve statutarie		
	VI	Altre riserve distintamente indicate	3.708.228	4.351.998
		a) fondo contributi in conto capitale per investimenti	1.207.670	1.207.670
		b) riserva indisponibile	2.494.558	3.138.328
		c) riserva futuro acquisto azioni proprie	6.000	6.000
VII	Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi			
VIII	Utili (perdite) portati a nuovo			
IX	Utile (perdita) dell'esercizio	677.653	680.186	
X	Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	-30.100	-30.100	
B		Fondi per rischi ed oneri	116.419	116.419
		1) per trattamento di quiescenza e obblighi simili		
		2) per imposte		
3) altri				
	- Fondo oneri futuri	116.419	116.419	
	- Fondo rischi oscillazione tassi	0	0	
C		Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	354.883	385.883
D		Debiti	576.881	598.009
		1) obbligazioni		
		2) obbligazioni convertibili		
		3) debiti verso soci per finanziamenti		
		4) debiti verso banche	2.500	2.500
		5) debiti verso altri finanziatori		
		6) acconti		
		7) debiti verso fornitori	450.000	450.000
		8) debiti rappresentati da titoli di credito		
		9) debiti verso imprese controllate		
		10) debiti verso imprese collegate		
		11) debiti verso controllanti		
		- esigibili entro l'esercizio successivo		
		- esigibili oltre l'esercizio successivo		
		12) debiti tributari	5.000	20.509
13) debiti verso Istituti di previdenza e sicurezza sociale	24.381	30.000		
14) altri debiti	95.000	95.000		
E		Ratei e risconti	70.000	70.000

CONTO ECONOMICO SINTETICO 2025-2026

DESCRIZIONE		Provv. 2025	Prev. 2026
A	1 VALORE DELLA PRODUZIONE		
	Ricavi		
	a) da vendite e prestazioni		
	Gestione parcheggi	3.835.106	3.991.584
	b) da copertura di costi sociali	0	0
	2 Variazione rimanenze di prodotti in corso di lavorazione	0	0
	3 Variazioni dei lavori in corso su ordinazione	0	0
	4 Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	0	0
	5 Altri ricavi e proventi		
	a) proventi derivanti dalle attività accessorie	18.550	0
B	b) plusvalenze di natura non finanziaria	0	0
	c) ripristini di valore	0	0
	d) sopravvenienze e insussistenze attive	54.571	0
	e) ricavi e proventi diversi di natura non finanziaria	165.187	151.700
	f) Contributi in c/esercizio	51.051	56.081
	TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE	4.124.465	4.199.365
	6 COSTI DELLA PRODUZIONE		
	Per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci		
	Gestione parcheggi	42.412	84.568
	Gestione parcheggio Eden	6.506	5.134
B	Gestione Bike Sharing	0	1.000
	Gestione parcheggio Mecenate	6.500	1.324
	Gestione parcheggio San Donato	6.500	10.038
	Gestione Sala Operativa	0	1.000
	Gestione parcheggio Fanfani	24.789	20.298
	Gestione parcheggio Car Sharing	408	500
	Gestione parcheggio Baldaccio	5.000	8.022
	Gestione Scale Mobili	0	8.000
	Gestione Elettropoints	0	0
	7 Per servizi		
B	Gestione parcheggi	613.705	669.905
	Gestione parcheggio Eden	46.268	19.170
	Gestione manutenzione stradale	14.247	13.385
	Gestione Bike Sharing	5.072	8.000
	Gestione parcheggio Mecenate	87.040	87.450
	Gestione parcheggio San Donato	138.853	134.717
	Gestione parcheggio Fanfani	13.822	8.844
	Gestione Infomobilità	6.256	4.000
	Gestione Impianti Fotovoltaici	4.627	5.000
	Gestione parcheggio Baldaccio	31.662	33.100
B	Gestione Car Sharing	9.455	19.300
	Gestione Scale Mobili	334.030	230.940
	Gestione Elettropoints	412	0
	Gestione Velostazione	1.643	1.200
	8 Per godimento beni di terzi	245.964	241.480
	9 Per il personale		
	a) salari e stipendi	498.252	502.000
	b) oneri sociali	142.660	145.345
	c) trattamento di fine rapporto	27.800	31.000
	d) trattamento di quiescenza e simili	0	0
B	e) altri costi	12.207	9.200
	10 Ammortamenti e svalutazioni		
	a) ammortamento di immobilizzazioni immateriali	508.558	590.803
	b) ammortamento di immobilizzazioni materiali		
	Gestione parcheggi	152.864	183.499
	c) altre svalutazioni delle immobilizzazioni	0	0
	d) svalutazione crediti compresi nell'attivo circolante	0	0
	11 Variazioni delle rimanenze	10.374	13.000
	12 Accantonamenti per rischi	0	0
	13 Altri accantonamenti	0	0
B	14 Oneri diversi di gestione	177.448	165.450
	TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE	3.175.331	3.256.672
	DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE (A-B)	949.134	942.694
C	PROVENTI ED ONERI FINANZIARI		
	15 Proventi da partecipazioni		
	16 Altri proventi finanziari		
	d) proventi diversi dai precedenti da		
	4 - altri	50.899	30.000
	17 Interessi ed altri oneri finanziari verso		
	d) altri	-2.019	-1.000
	TOTALE PROVENTI ED ONERI FINANZIARI (15+16+17)	48.880	29.000
D	RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE		
	18 Rivalutazioni	0	0
	19 Svalutazioni	0	0
	TOTALE DELLE RETTIFICHE	0	0
E	RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	998.014	971.694
	IMPOSTE SUL REDDITO DELL'ESERCIZIO	-320.361	-291.508
	22		
	23 UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO	677.653	680.186

BILANCIO PREVENTIVO 2026

RICLASSIFICAZIONE PER CENTRI DI COSTO

E ANALISI DI BILANCIO

Di seguito si riporta lo schema di conto economico provvisorio 2025 per centri di costo:

DESCRIZIONE	Sosta Stradale	Scale Mobili	Eden	Mecenate	San Donato	Fanfani	Baldaccio	Bike Sharing	Car Sharing	Elettropoints	Velostazione	Totale
Ricavi												
Vendite e prestazioni	1.271.508	0	851.253	242.846	419.120	780.169	260.959	400	7.431	0	1.420	3.835.106
Altri ricavi e proventi	38.707	47.138	19.322	41.424	94.766	8.560	35.551	792	1.414	55	1.629	289.359
TOTALE RICAVI DIRETTI E INDIRETTI (A)	1.310.215	47.138	870.575	284.270	513.886	788.730	296.510	1.192	8.846	55	3.049	4.124.465
Costi												
Per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	36.446	1.365	7.006	7.390	8.320	25.037	6.030	23	449	2	47	92.114
Per servizi	161.070	435.414	96.890	160.581	266.871	49.705	113.372	6.417	11.856	505	4.408	1.307.090
Per il personale	272.368	6.809	74.901	74.901	74.901	74.901	74.901	6.809	6.809	6.809	6.809	680.919
Ammortamenti e svalutazioni	64.494	21.465	63.709	130.860	335.551	6.394	24.842	1.261	1.444	25	11.378	661.421
Variazioni delle rimanenze	1.641	1.999	731	1.303	2.664	363	1.508	34	60	2	69	10.374
Accantonamenti per rischi	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Altri accantonamenti	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Oneri diversi di gestione	124.265	12.173	4.452	7.938	16.224	2.211	9.181	205	365	14	421	177.448
TOTALE COSTI DIRETTI E INDIRETTI (B)	660.283	479.225	247.689	382.975	704.532	158.611	229.833	14.748	20.983	7.357	23.132	2.929.367
DIFFERENZA (A-B)	649.931	-432.087	622.886	-98.705	-190.646	630.119	66.677	-13.556	-12.137	-7.302	-20.083	1.195.098
Per godimento beni di terzi	6.728	8.193	2.997	5.343	10.920	3.568	207.540	138	246	9	283	245.964
TOTALE	643.204	-440.280	619.889	-104.048	-201.565	626.551	-140.863	-13.693	-12.383	-7.312	-20.367	949.134
PROVENTI ED ONERI FINANZIARI												
Proventi da partecipazioni												0
Altri proventi finanziari	8.053	9.807	3.587	6.395	13.071	1.781	7.396	165	294	11	339	50.899
Interessi ed altri oneri finanziari	-319	-389	-142	-254	-519	-71	-293	-7	-12	-0	-13	-2.019
TOTALE PROVENTI ED ONERI FINANZIARI (15+16+17)	7.733	9.418	3.445	6.142	12.552	1.710	7.103	158	283	11	325	48.880
RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE												
Rivalutazioni												0
Svalutazioni												0
TOTALE DELLE RETTIFICHE	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	650.937	-430.862	623.334	-97.906	-189.013	628.261	-133.760	-13.535	-12.100	-7.301	-20.041	998.014
IMPOSTE SUL REDDITO DELL'ESERCIZIO	-208.950	138.306	-200.089	31.428	60.673	-201.671	42.937	4.345	3.884	2.343	6.433	-320.361
UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO	441.987	-292.556	423.245	-66.478	-128.340	426.590	-90.823	-9.190	-8.216	-4.957	-13.608	677.653

Di seguito si riporta lo schema di conto economico previsionale 2026 per centri di costo:

DESCRIZIONE	Sosta Stradale	Scale Mobili	Eden	Mecenate	San Donato	Fanfani	Baldaccio	Bike Sharing	Car Sharing	Elettropoints	Velostazione	Totale
Ricavi												
Vendite e prestazioni	1.330.947	0	917.230	244.231	431.455	813.538	244.033	500	9.000	0	650	3.991.584
Altri ricavi e proventi	27.304	22.019	10.520	32.315	74.285	5.532	32.185	847	1.762	0	1.012	207.781
TOTALE RICAVI DIRETTI E INDIRETTI (A)	1.358.252	22.019	927.750	276.546	505.740	819.069	276.218	1.347	10.762	0	1.662	4.199.365
Costi												
Per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	63.841	11.593	6.613	4.621	16.629	21.325	13.197	1.132	774	0	158	139.884
Per servizi	201.046	312.298	61.657	163.357	271.221	43.010	143.557	10.424	24.343	0	4.098	1.235.011
Per il personale	275.018	6.875	75.630	75.630	75.630	75.630	75.630	6.875	6.875	6.875	6.875	687.545
Ammortamenti e svalutazioni	40.286	14.356	61.359	141.016	346.361	18.561	137.666	1.452	1.949	0	11.296	774.302
Variazioni delle rimanenze	2.212	1.783	683	1.629	3.344	448	2.607	69	143	0	82	13.000
Accantonamenti per rischi	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Altri accantonamenti	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Oneri diversi di gestione	122.976	7.021	2.691	6.414	13.165	1.764	10.263	270	562	0	323	165.450
TOTALE COSTI DIRETTI E INDIRETTI (B)	705.378	353.928	208.634	392.667	726.349	160.739	382.921	20.222	34.646	6.875	22.832	3.015.192
DIFFERENZA (A-B)	652.873	-331.909	719.116	-116.122	-220.609	658.331	-106.703	-18.875	-23.884	-6.875	-21.170	1.184.174
Per godimento beni di terzi	6.703	5.405	2.072	4.938	10.135	3.438	207.901	208	433	0	249	241.480
TOTALE	646.171	-337.314	717.044	-121.059	-230.744	654.893	-314.604	-19.083	-24.317	-6.875	-21.418	942.694
PROVENTI ED ONERI FINANZIARI												
Proventi da partecipazioni												0
Altri proventi finanziari	5.104	4.116	1.577	3.760	7.717	1.034	6.016	158	329	0	189	30.000
Interessi ed altri oneri finanziari	-170	-137	-53	-125	-257	-34	-201	-5	-11	0	-6	-1.000
TOTALE PROVENTI ED ONERI FINANZIARI (15+16+17)	4.934	3.978	1.525	3.634	7.460	1.000	5.815	153	318	0	183	29.000
RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE												
Rivalutazioni												0
Svalutazioni												0
TOTALE DELLE RETTIFICHE	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	651.104	-333.335	718.569	-117.425	-223.284	655.892	-308.788	-18.930	-23.998	-6.875	-21.235	971.694
IMPOSTE SUL REDDITO DELL'ESERCIZIO	-212.661	108.873	-234.696	38.353	72.928	-214.224	100.855	6.183	7.838	2.246	6.936	-317.370
UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO	438.443	-224.463	483.873	-79.072	-150.356	441.668	-207.933	-12.747	-16.160	-4.630	-14.299	654.324

I prospetti riportati a seguito degli schemi di bilancio (Stato Patrimoniale e Conto Economico) rappresentano una riclassificazione dei costi e dei ricavi diretti e indiretti ai diversi centri di costo analiticamente individuati.

Il criterio di imputazione dei costi indiretti è stato definito sulla base del rapporto tra i costi diretti attribuibili a ciascun centro di costo e l'ammontare complessivo dei costi diretti riferiti all'insieme dei centri di costo.

La comparazione delle tabelle evidenzia la crescita dei ricavi afferenti alla gestione parcheggi ed il complessivo miglioramento di alcuni centri di costo rispetto al precedente esercizio.

Con il riscatto anticipato dei leasing dei parcheggi Mecenate e San Donato il risultato della gestione migliora significativamente pur rimanendo in perdita.

Di seguito vengono riportati gli indici economico patrimoniali relativi agli schemi di bilancio previsionale 2026, comparato con il bilancio provvisorio 2025, per l'analisi dell'andamento della situazione economico-finanziaria aziendale:

Aggregato	Provv. 2025	Prev. 2026
Valore della Produzione	4.124.465	4.199.365

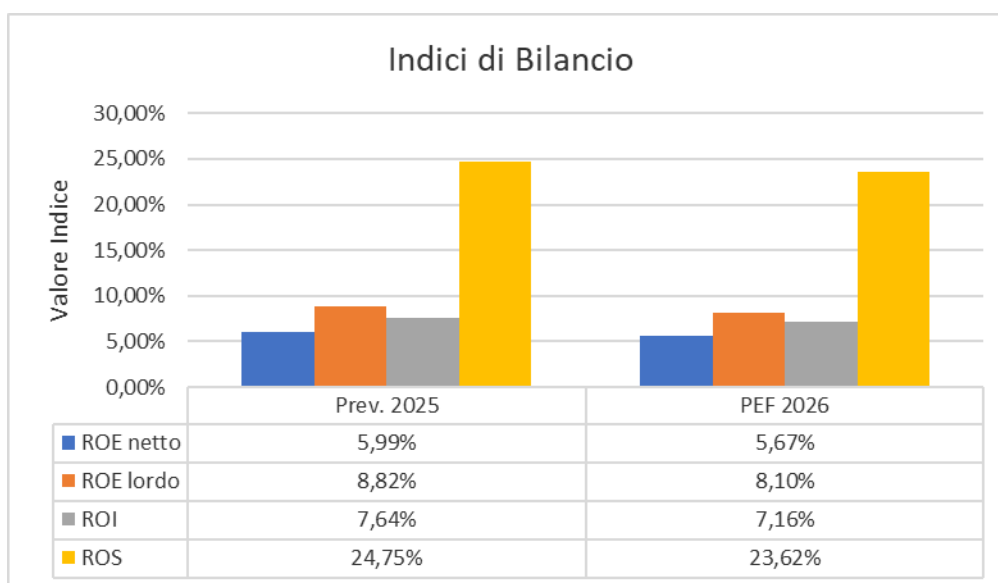
Aggregati	Provv. 2025	Prev. 2026
Ricavi delle vendite	3.835.106	3.991.584
Produzione interna		
Valore della produzione operativa	3.835.106	3.991.584
Costi esterni operativi	1.655.543	1.629.375
Valore Aggiunto	2.179.563	2.362.209
Costi del personale	680.919	687.545
Margine operativo lordo MOL	1.498.644	1.674.665
Ammortamenti e accantonamenti	661.421	774.302
Risultato operativo lordo	837.222	900.363
Risultato dell'area accessoria	111.911	42.331
Risultato operativo netto	949.134	942.694
Risultato dell'area finanziaria	50.899	30.000
EBIT	1.000.033	972.694
Oneri finanziari	2.019	1.000
Risultato lordo	998.014	971.694
Imposte sul reddito	320.361	291.508
Risultato netto	677.653	680.186

Indicatori di finanziamento delle immobilizzazioni

Indicatori	Provv. 2025	Prev. 2026
Margine primario di struttura	4.062.245	4.259.233
Quoziente primario di struttura	1,56	1,55
Margine secondario di struttura	4.533.547	4.761.535
Quoziente secondario di struttura	1,63	1,62

Indicatori di redditività

Indicatori	Provv. 2025	Prev. 2026
ROE netto	5,99%	5,67%
ROE lordo	8,82%	8,10%
ROI	7,64%	7,16%
ROS	24,75%	23,62%



Indicatori Finanziari

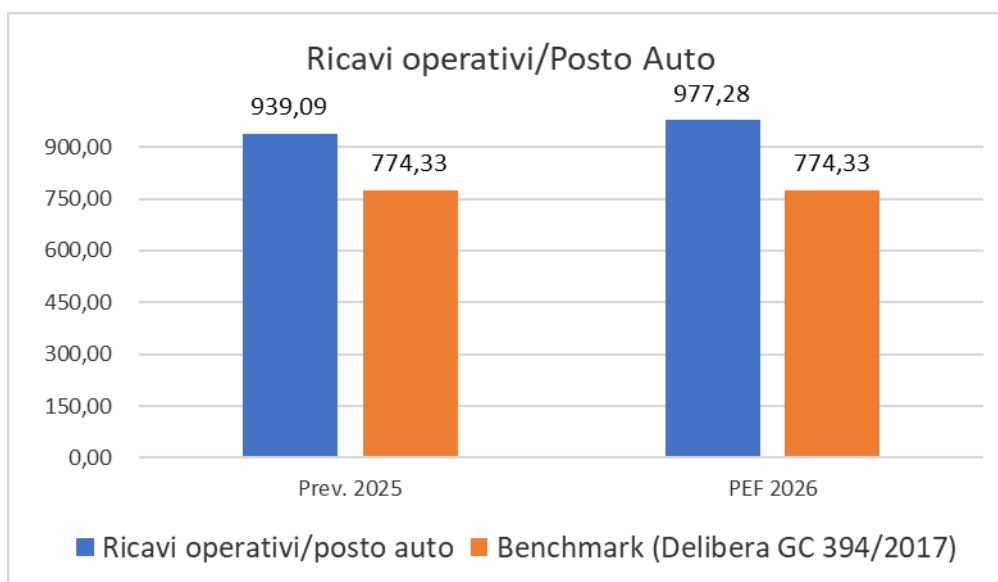
Indicatori	Provv. 2025	Prev. 2026
Attivo Fisso	7.246.905	7.730.102
Patrimonio Netto	11.312.295	11.992.481
CCN	4.536.692	4.764.680
Cash Flow operativo	1.327.971	1.170.278
Posizione Finanziaria Netta	4.683.151	4.898.641

Le tabelle di cui sopra evidenziano, relativamente al bilancio preventivo 2026, un sostanziale equilibrio degli indici economico/patrimoniali.

Il livello di Cash Flow atteso per l'esercizio 2026, superiore a 1 milione di euro, dimostra l'idoneità della Società a sostenere gli investimenti programmati senza ricorrere a fonti di finanziamento esterne.

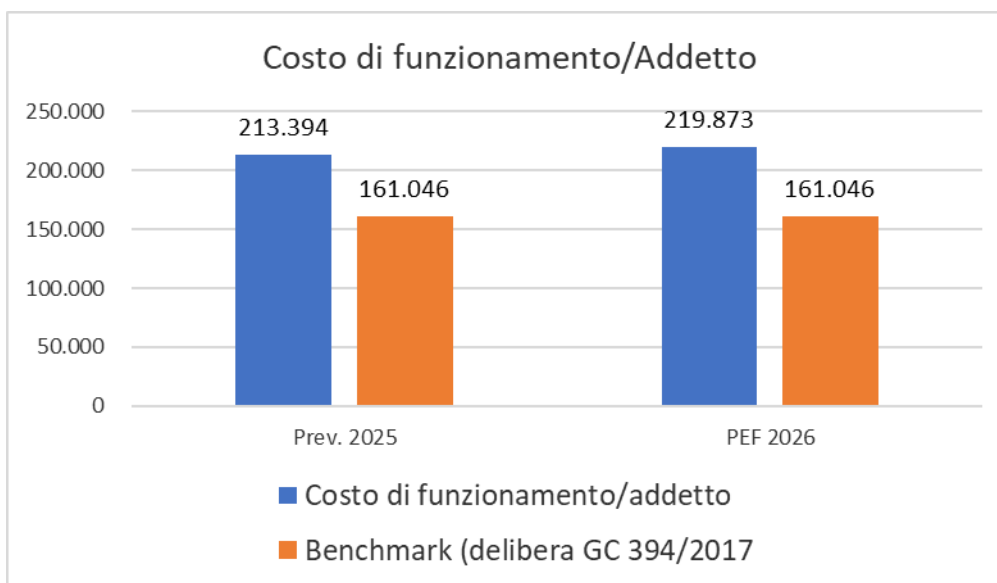
Comparazione con i dati di Benchmarking

I prospetti che seguono costituiscono una rappresentazione grafica dei dati di cui sopra comparati con il dato di Benchmark rilevato dall'Ente Comune di Arezzo nell'anno 2017 e contenuto nella Delibera di Giunta Comunale n. 394/2017.



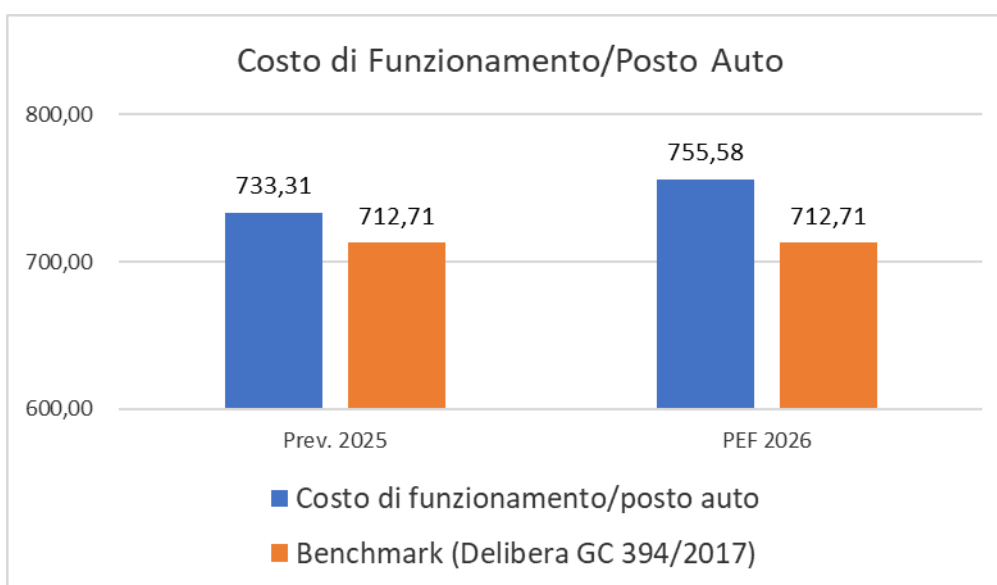
I valori sopra riportati evidenziano il rapporto fra i ricavi della gestione operativa ed i posti auto per la sosta a pagamento in gestione.

Il dato di Benchmarking rilevato dall'Ente Comune di Arezzo nel 2017 e preso a riferimento nella Delibera di Giunta Comunale n. 394/2017 è stato stimato in € 774,33.



Come si evince dai prospetti sopra riportati i valori stimati sono coerenti con i dati di Benchmark rilevati dal Comune di Arezzo considerando che gli stessi sono tendenzialmente di valore inferiore agli indici attuali in quanto risalgono all'anno 2017. Per questo motivo, dai dati sopra esposti, si deduce che il costo del personale stimato nel presente Piano è sostanzialmente coerente con gli indici di riferimento del settore.

I dati stimati nel presente piano si attestano su valori di poco superiori rispetto alla media del settore, ciò indica che le tariffe di sosta adottate sono coerenti con i valori di mercato.



Dall'analisi degli indici emerge un complessivo equilibrio della gestione ordinaria delle attività aziendali e gli investimenti previsti nel corso dell'esercizio 2026 risultano essere sostenibili ed i flussi di cassa generati garantiranno la copertura degli stessi senza dover ricorrere a fonti di finanziamento esterne.

Verifica obiettivi sulle spese di funzionamento (art. 19, c. 5 d.lgs. n. 175/2016)

Con deliberazione di Consiglio comunale n. 153 del 18/12/2025, è stato approvato il Documento Unico di Programmazione (D.U.P.) 2026/2028 del Comune di Arezzo, composto dalla Sezione Strategica (SeS) e dalla Sezione Operativa (SeO).

In attuazione di quanto stabilito dall'art. 19, c. 5 del decreto legislativo 19 agosto 2016 n. 175 (TUSP) il Comune di Arezzo ha individuato, per Atam Spa gli obiettivi specifici, annuali e pluriennali, sul complesso delle spese di funzionamento, ivi comprese quelle per il personale.

Obiettivo	Indicatori	Risultati attesi		
		2026	2027	2028
Fissazione di obiettivi sulle spese di funzionamento tenuto conto del settore in cui il soggetto opera	Costi per servizi / Valore della produzione	≤ 33%	≤ 33%	≤ 33%
	Costi per il personale / Valore della produz.	≤ 20%	≤ 20%	≤ 20%
	Costi per servizi / Costi della produzione	≤ 41%	≤ 41%	≤ 41%
	Costi per il personale / Costi della produzione	≤ 24%	≤ 24%	≤ 24%

Sulla scorta delle previsioni contenute nel bilancio provvisorio 2025 e nel previsionale per l'anno 2026 di seguito si riporta l'esito circa il raggiungimento degli obiettivi:

Obiettivi Specifici	Risultati attesi	2025	Esito	2026	Esito
Costi per Servizi/Valore della Produzione	33%	31,69%	OK	29,41%	OK
Costi per il personale/Valore della Produzione	20%	16,51%	OK	16,37%	OK
Costi per servizi/Costi della Produzione	41%	41,16%	KO	37,92%	OK
Costi del personale/Costi della Produzione	24%	21,44%	OK	21,11%	OK

Nel conto economico provvisorio dell'esercizio 2025 permane il mancato raggiungimento dell'obiettivo relativo al rapporto tra i costi per servizi e i costi della produzione. Tale scostamento è riconducibile principalmente al costo della revisione decennale delle scale mobili, previsto dalla normativa

di settore, che presenta carattere straordinario e non ricorrente. A partire dall'esercizio 2026, con il sostenimento dei soli costi di manutenzione ordinaria, tutti gli indicatori attesi risultano infatti rispettati.

Il processo di adeguamento tecnologico avviato mediante il piano degli investimenti, attuato nel rispetto degli equilibri economici, patrimoniali e finanziari dell'Azienda, è finalizzato al progressivo ammodernamento delle infrastrutture e dei sistemi operativi. Tale percorso consentirà di migliorare l'efficienza complessiva dei servizi di mobilità erogati, innalzandone i livelli di affidabilità, sicurezza e qualità, nonché di rispondere in maniera più efficace alle esigenze dell'utenza e all'evoluzione del contesto normativo e tecnologico di riferimento.

Arezzo, lì 10/02/2026

L'Amministratore Unico

Carla Tavanti