



RELAZIONE SULLA  
GESTIONE AL 31/12/2022

**COMO SERVIZI URBANI SRL**  
**Sede in Como, Via Giulini nr. 15**  
**Capitale Sociale €100.000 interamente versato**  
**Registro Imprese di Como – Codice fiscale 02323170130**  
**R.E.A. di Como nr. 254975**

**RELAZIONE SULLA GESTIONE AL 31 DICEMBRE 2022**

Spett.le Comune di Como,

nella Nota integrativa sono state fornite le notizie attinenti alla illustrazione del bilancio al 31/12/2022; nel presente documento, conformemente a quanto previsto dall'art. 2428 del Codice Civile, Vi forniamo le notizie attinenti alla situazione della Vostra società e le informazioni sull'andamento della gestione.

La presente relazione, quindi, viene presentata a corredo del bilancio d'esercizio al fine di fornire informazioni reddituali, patrimoniali, finanziarie e gestionali della società corredate, ove possibile, di elementi storici.

Il bilancio chiude con un utile di € 983.864 al lordo degli accantonamenti pari a € 833.668 previsti dai disciplinari tecnico economici di affidamento dei servizi.

L'utile netto ammonta a € 10.941 al netto dell'accantonamento delle imposte pari ad € 139.255

Il bilancio al 31.12.2022 della Vostra Società presenta un fatturato di € 8.701.341 .

La quota dovuta da CSU al Comune di Como per la gestione dei parcheggi e del servizio lampade votive ammonta a €. 3.133.385. Il Comune riconosce a Csu l'importo di € 1.150.000 a titolo di integrazione dei ricavi per i servizi di interesse pubblico garantiti nei Centri sportivi di proprietà comunale.

I commenti e le rispettive valutazioni sono rinviati alle sezioni successive che analizzano ogni singolo settore economico.

### **Informativa sulla Società**

Durante l'esercizio 2022, CSU ha operato in forza dell'accordo quadro per la disciplina dei rapporti giuridico economici per la gestione dei servizi pubblici locali di autosili, aree attrezzate per la sosta, porti, centri sportivi e lampade votive, sottoscritto in data 23 dicembre 2015 (durata anni 10) e dei relativi disciplinari tecnico economici di esecuzione per i singoli servizi.

Nel corso dell'anno, la Società ha svolto l'attività nei seguenti settori:

- **mobilità e sosta:** è il core business dell'azienda e consiste nella gestione di autosili comunali, di aree di sosta attrezzate con parcometri nel comune di Como, di aree di parcheggio di altri Enti e Comuni;
- **impianti sportivi:** gestione del Centro Sportivo Casate (stadio del ghiaccio e piscina coperta e scoperta), gestione del Centro Sportivo Sagnino (2 campi da calcetto in erba sintetica di cui uno coperto e un campo da tennis) e gestione della Piscina Sinigaglia;
- **aree portuali:** gestione degli ormeggi nel comune di Como suddivisi in quattro strutture portuali, un molo e un approdo;
- **illuminazione votiva:** gestione degli impianti di illuminazione votiva nei nove cimiteri del Comune di Como.

### Condizioni operative e sviluppo dell'attività

Nell'anno 2022 Csu ha sempre perseguito l'obiettivo dell'equilibrio economico, finanziario e patrimoniale. Si informa che tutta l'attività della Società è orientata dall'accordo quadro di affidamento dei servizi scadente il 31.12.2025.

Il fatturato si è attestato ai livelli pre pandemia, e quindi il risultato dell'anno è ottimo, anche se la Società, soprattutto nel settore dello sport, ha dovuto affrontare, a seguito delle tensioni geopolitiche, l'aumento sproporzionato dei prezzi delle materie prime energetiche.

Sotto il profilo della analisi qualitativa nell'anno 2022 si sono rilevati:

- l'assenza di rischio di credito;
- l'assenza di posizioni finanziarie debitorie connesse ad anticipazioni di cassa o mutui per liquidità;
- l'incremento del corrispettivo erogato dal Comune di Como per i Centri Sportivi pari a € 150.000 rispetto all'anno 2021;
- una sorte di "protezione civile" ad opera del governo (bonus energia) che ha neutralizzato in parte gli effetti negativi dello shock energetico mediante l'erogazione di un credito di imposta di € 123.051.

Tutto quanto ha contribuito, oltre all'oculata gestione, alla professionalità e all'impegno degli Organi societari e del personale, al conseguimento del risultato d'esercizio.

La Società ha chiuso l'esercizio 2022 con un fatturato di € 8.701.341 (nel 2021 il fatturato era di € 7.259.912, nel 2019 – ultimo anno pre pandemia - era pari a € 8.698.000) confermando il trend di crescita.

Le principali variazioni del fatturato rispetto al 2019 si sono registrate nei ricavi della sosta per + € 60.888 (+0,9%) mentre nei ricavi diretti nel settore dello sport pesano ancora gli effetti post pandemia (- € 48.435, -7%).

La gestione dei parcheggi per altri Enti ha registrato un incremento di € 1.213 (+ 9% rispetto all'anno 2021), la gestione delle aree portuali + € 33.048 (+ 11%) e le luci votive + € 1.922 (+0,9).

Gli altri ricavi ammontano a € 710.202 e comprendono:

- i contributi per crediti di imposta bonus energia pari a € 123.051;
- risarcimenti ricevuti dalle assicurazioni per € 63.017;
- utilizzo fondi tassati € 388.754;
- l'indennità di occupazione dell'immobile di Via Italia Libera € 11.114;
- altri ricavi € 124.265.

I costi della produzione pari ad € 9.262.193 hanno subito un aumento del 19% (+ € 1.526.885) rispetto al 2021 (€ 7.735.307), dovuto principalmente ai maggiori importi riconosciuti al Comune di Como per la gestione delle aree di sosta e per gli aumenti energetici.

I costi per acquisto merci di consumo, materiale e manutenzione ecc. sono pari a € 185.465 e sono aumentati del 21% (+€ 33.163) rispetto al 2021 (€152.302): si registrano maggiori costi alla voce manutenzioni per l'acquisto dei biglietti per gli impianti e la segnaletica.

I costi per servizi sono pari a € 2.228.066 e sono aumentati complessivamente del 24% (+ 429.369) rispetto al 2021 (€ 1.798.696): le principali voci in aumento sono rappresentate dalle utenze (energia elettrica, gas e acqua), passati da € 733.365 a € 1.153.077 (+ € 419.712) .

La Società anche nel 2022, per la stipula dei propri contratti, ha rispettato integralmente il D.Lgs. n. 50/2016 nonché, più in generale, la disciplina vigente per le Società *in house* e ciò ha contribuito a far registrare risparmi alla voce "spese correnti", grazie alla messa in competizione dei fornitori derivante dall'impiego delle procedure ad evidenza pubblica, pur mantenendo una alta qualità delle forniture e dei servizi ricevuti .

I costi per godimento beni di terzi hanno registrato un aumento del 18% passando da € 2.796.372 a € 3.312.720 (+ € 516.347) in seguito alla rideterminazione del corrispettivo per le aree di sosta riconosciuto da Csu al Comune (da € 2.517.385 a € 3.033.385).

Il costo del personale, pari a € 1.958.546 registra un aumento del 14% pari a € 247.454 rispetto al 2021, quando era pari a € 1.711.092 . Si precisa che la Società ha fatto ricorso alla cassa integrazione nel primo semestre 2021 in quanto alcuni impianti del Centro Sportivo erano chiusi, mentre l'attività è ripresa a pieno ritmo nell'anno 2022. Alcune assunzioni previste nell'anno 2021 sono state ritardate in relazione all'andamento della pandemia Covid 19. Si segnala infine che l'indice di rivalutazione del TFR al 31.12.2022 è stato pari al 9,97%, ed ha subito un notevole incremento per effetto dell'inflazione.

Per quanto riguarda la voce "costi del personale" si è tenuto conto delle disposizioni normative applicabili al personale dipendente e alle indicazioni date dal Comune di Como .

Il costo include uno stanziamento di € 40.000 per l'erogazione di eventuali premialità aziendali, le cui modalità di erogazione verranno concordate con le Organizzazioni Sindacali.

L'organico dei dipendenti al 31.12.2022 era di 48 unità.

Gli ammortamenti e svalutazioni ammontano a € 597.064 contro € 511.836 del 2021 (+ 85.278 - + 16%).

Gli accantonamenti per obblighi contrattuali sono pari a € 833.668 contro € 598.331 del 2021 (+ € 235.337 - + 39%).

Gli oneri diversi di gestione sono passati da € 161.057 a € 145.436 (- 15.621).

Le variazioni delle rimanenze di prodotti finiti sono pari a € 1.227.

Per quanto riguarda i principali indici di bilancio, il **marginale operativo lordo (ebitda)** è positivo per € 1.393.628 (€ 1.051.869 nel 2021), il **risultato operativo (ebit)** è positivo per € 100.562 (€ 48.045 nel 2021) ed il **risultato ante imposte (Rai)** è positivo per € 150.196 (€ 174.912 nel 2021): tali valori confermano il trend positivo e sono il risultato del grande sforzo effettuato dalla società volto al contenimento dei costi.

Il Comune di Como nella seduta di Giunta nr. 14 del 3 Febbraio 2022 ha ritenuto di definire per il triennio 2022-2024 i seguenti indirizzi generali sul complesso delle spese di funzionamento della Como Servizi Urbani Srl:

a) perseguimento dell'equilibrio economico, finanziario e patrimoniale cioè dell'equilibrio fra i costi e i ricavi, fra le entrate e le uscite finanziarie, fra l'attivo e il passivo;

b) uniformità della gestione operativa ai principi di sana gestione, di trasparenza e di contenimento della spesa, in particolare quella del personale mediante una previa valutazione di tutte le implicazioni sia in termini di effettiva economicità, sia sotto il profilo dell'efficienza e del buon andamento dell'attività amministrativa;

c) attenzione al contenimento di alcune categoria di costi, con limitazione e riduzione degli oneri relativi alle spese per missioni e trasferte dell'organo amministrativo e del personale, alle spese per materiali di consumo, cancelleria, pubblicità, rappresentanza, sponsorizzazioni;

d) contenimento delle spese per studi e incarichi di consulenza (ovvero prestazioni professionali finalizzate alla resa di pareri, valutazioni, espressioni di giudizi, consulenze legali, al di fuori della rappresentanza processuale e patrocinio della società, ed in generale spese non riferibili a servizi professionali affidati per sopperire a carenze organizzative o altro): tali costi andranno contenuti nel limite massimo della media della spesa sostenuta nei due esercizi precedenti a quello di riferimento, salvo casi opportunamente motivati e preventivamente autorizzati;

e) per quanto attiene le spese relative al personale, divieto di assunzioni di personale di qualsiasi tipologia in presenza di squilibri gestionali;

f) per quanto attiene gli oneri contrattuali, l'eventuale distribuzione di premi di risultato o incentivi al personale, dovrà essere valutata ed effettuata sulla base di criteri oggettivi e misurabili e la corresponsione potrà avvenire solo in caso di raggiungimento di risultati economici positivi e di obiettivi assegnati raggiunti;

g) per quanto riguarda affidamenti di incarichi e collaborazioni, attuare una procedura che preveda la pubblicazione di un avviso pubblico, salvo specifica motivazione;

h) per quanto riguarda le spese del personale, non adottare provvedimenti di aumento del livello di inquadramento contrattuale del personale per lo svolgimento delle medesime funzioni e attività e non

applicare incrementi retributivi non previsti o eccedenti i limiti previsti dal contratto collettivo applicato;

i) per quanto riguarda l'acquisto di beni e servizi, fermo restando il ricorso al mercato elettronico, avvalersi, dove possibile, delle convenzioni Consip, e, qualora non siano applicabili tali convenzioni, richiedere, anche per importi inferiori alle soglie previste da leggi o regolamenti, più preventivi;

j) non concedere sponsorizzazioni se non per eventi sportivi che si tengono sul territorio comunale e, in via eccezionale, per eventi di particolare rilievo di interesse strategico per la città, e comunque non oltre gli importi previsti nel budget

Csu ha rispettato gli obiettivi indicati.

### **Andamento della gestione nei settori in cui opera la Società**

L'evoluzione dei principali settori di attività della Società è stata la seguente:

#### **1) Gestione aree di sosta del Comune di Como.**

Relativamente alla gestione degli autosili e delle aree attrezzate per la sosta, il Comune di Como ha affidato a CSU la gestione degli Autosili di Via Auguadri e Val Mulini, la gestione delle aree attrezzate per la sosta regolamentate con parcometro, la gestione delle aree attrezzate per la sosta delle biciclette, la gestione delle aree attrezzate per la sosta dei camper, la gestione dei sistemi a messaggio variabile di guida ai parcheggi. L'affidamento è finalizzato a garantire la fruibilità dei parcheggi, l'erogazione continua e regolare dei servizi secondo gli orari pubblicati e diffusi, con l'applicazione delle tariffe approvate e pubblicate, e l'adozione di piani di sviluppo volti al continuo miglioramento dell'efficienza e dell'efficacia della produzione ed erogazione dei servizi stessi.

Il canone annuo dovuto da CSU al Comune per lo svolgimento di tale servizio assomma, per l'anno 2022 come prima detto, ad € 3.033.385 + Iva. In base al vigente disciplinare tecnico economico l'eventuale utile di esercizio deve essere accantonato e destinato per interventi per migliorare la mobilità urbana.

#### **1.1) Gestione autosili comunali**

##### Gestione autosilo Via Auguadri

Il fatturato del 2022 ammonta a € 1.250.445 con un incremento del 20,38% rispetto al 2021 (€ 1.038.750).

La struttura necessita di interventi manutentivi importanti che sono stati programmati per il 2022 per un totale di € 1.192.400 (sostituzione dei portoni tagliafuoco, sistemazione parapetti, manutenzione straordinaria delle facciate, manutenzione degli ascensori. Si segnala la necessità di intervenire sulla pavimentazione e sui giunti, questi ultimi da pianificare in un prossimo futuro, reperendo le necessarie risorse finanziarie).

##### - Gestione autosilo Val Mulini

Il fatturato al 31.12.2022 ammonta a € 151.748 e registra un incremento del 6% rispetto al 2021 (€ 143.116), grazie anche alla destinazione ad hub vaccinale dell'area dell'ex Ospedale Sant'Anna.

Si precisa che sono necessari interventi di manutenzione straordinaria in più punti della struttura. La Società ha programmato di realizzare i lavori di manutenzione straordinaria del ponte pedonale di collegamento tra l'Autosilo Val Mulini e il sottopasso di Via Napoleona, il consolidamento del tamponamento laterale del ponte, e la verifica strutturale e verniciatura della struttura metallica. prevista la manutenzione straordinaria del piano sesto al fine di eliminare i problemi di infiltrazione e ripristino della pavimentazione.

È inoltre previsto un intervento sull'impianto elettrico per la realizzazione di un UPS, al fine di migliorare la sicurezza della gestione dell'impianto.

Gli interventi, da realizzare quanto prima per garantire la sicurezza, avranno un costo stimato di € 660.383.

## **1.2) Gestione aree di sosta attrezzate con parcometri nel Comune di Como**

Il fatturato al 31.12.2022 delle aree di sosta attrezzate con parcometri è stato di € 4.817.664 con un incremento del 17,89% + 730.967 , rispetto agli incassi del 2021 che ammontavano a € 4.086.697.

Per quanto concerne specificamente gli incrementi di fatturato, le motivazioni possano essere individuate nell'andamento climatico e nell'incremento dei turisti ma anche nel mantenimento in perfetta efficienza degli impianti destinati alla sosta che non hanno mai subito interruzioni del servizio nonostante i significativi afflussi e nella continuativa attività di vigilanza relativamente ad eventuali violazioni che ha consentito di ingenerare negli utenti il convincimento che il pagamento della sosta ordinaria risulta più conveniente rispetto alla sanzione, altrimenti, pressochè certa. Si tratta, pertanto, di un dato meritevole di sottolineatura.

La gestione complessiva delle aree di sosta (autosili più aree attrezzate a parcometro), che costituiscono il "core business" dell'Azienda, ha chiuso con un fatturato di € 6.219.857 (contro € 5.268.563 dell'anno 2021 + 18,06%), con altri ricavi per € 119.221 e proventi finanziari per € 39,70. La quota dovuta al Comune di Como è pari a € 3.033.385 oltre Iva. Gli altri costi sono pari a € 2.550.262, sono stati effettuati accantonamenti finalizzati alla manutenzione degli impianti e degli immobili per € 755.470. La gestione chiude in pareggio.

La Società inoltre ha investito l'importo di € 309.007 per l'acquisto di parcometri di ultima generazione, usufruendo di un credito di imposta industria 4.0 dell'importo di € 124.000.

## **2) Gestione aree di parcheggio di altri Enti e Comuni**

Si tratta di aree di sosta attrezzate a parcometro che producono modesti risultati economici ma di elevata valenza strategica per la loro ubicazione. Al di là dei risultati economici, non particolarmente rilevanti, la stipula degli accordi ha consentito di implementare il numero di stalli disponibili per l'utenza, specialmente nei week end.

Attualmente CSU gestisce i seguenti parcheggi:

- Parcheggio "Novosilo" di Via Sirtori, in forza di un contratto di locazione con il Seminario Vescovile con scadenza 31.12.2023;
- le aree di sosta Ex-OPP Via Castelnuovo e la zona di ingresso del Poliambulatorio ex Ospedale S. Anna, grazie ad un accordo con l'Azienda Ospedaliera Sant'Anna;
- il parcheggio a raso dell'Ospedale Valduce nei giorni di sabato e domenica
- un piccolo parcheggio di proprietà del Collegio Gallio nei giorni festivi.

La gestione complessiva delle aree di sosta di altri Enti e Comuni ha prodotto un fatturato di € 158.400, altri ricavi € 2.259, sono stati corrisposti canoni per € 106.060. La gestione chiude con un utile di € 10.941.

## **3) Gestione Centri Sportivi Comunali**

Il Comune di Como ha affidato a CSU la gestione del Centro Sportivo Caduti di Nassirya, del Centro Sportivo di Casate e della Piscina Comunale G. Sinigaglia.

La gestione ha l'obiettivo di fornire all'utenza i relativi servizi con la massima diligenza e secondo criteri di economicità ed efficienza, al fine di garantire l'assoluta continuità degli stessi ed un elevato standard qualitativo, applicando le tariffe approvate dal Comune.

Il Comune si obbliga a remunerare la Società per un importo annuo che per il 2022 è stato determinato in € 1.150.000 oltre Iva ad integrazione dei ricavi, considerando anche gli obblighi manutentivi a carico di CSU.

Nel corso dell'anno 2022 la Società ha continuato il suo impegno nell'adeguamento normativo del centro sportivo di Casate e della piscina Sinigaglia: entrambi gli impianti sono stati oggetto di un difficile e complicato iter necessario all'adeguamento delle normative antincendio.

È in corso di presentazione la domanda di autorizzazione per restituire allo Stadio del Ghiaccio la piena capienza di pubblico che, grazie a tutti gli interventi sinora effettuati, potrebbe verosimilmente essere conseguita nel corso dell'anno 2023.

Il Comune con delibera nr. R.G. n. 363 del 30/11/2022 ha proceduto ad una revisione complessiva delle tariffe di erogazioni dei vari servizi che risalivano ormai a molto tempo fa e non erano più in linea, per difetto, con il mercato.

Al fine di una corretta valutazione dei numeri dell'esercizio 2022, si ricorda che i corsi di nuoto, il nuoto libero, l'ingresso del pubblico allo stadio del ghiaccio e l'attività del calcio a 5 amatoriale, sono stati lungamente sospesi in relazione ai vari provvedimenti emanati per fare fronte all'epidemia Covid 19: CSU si è impegnata per garantire la continuità dell'apertura degli impianti a favore delle società sportive, pur riscontrando una inevitabile contrazione dei ricavi. La ripresa della normale attività è stata poi condizionata dal rispetto delle norme sanitarie.

#### -Centro Sportivo Casate

Gli introiti **dello stadio del ghiaccio** registrano un incremento del 29% rispetto all'anno 2021, passando da € 101.493 a € 131.547. Il fatturato totale al 31.12.2022 è integrato con la quota corrisposta dal Comune pari a € 362.250 (quota parte dei complessivi € 1.150.000).

Negli ultimi mesi dell'anno 2021 è stata effettuata una manutenzione straordinaria della copertura dello stadio del ghiaccio (operazione terminata nel 2022), mettendo in sicurezza la trave dello stadio che presentava una lesione.

Sono state quindi ricostituite le condizioni da progetto, ma la struttura è collaudata fino ad un carico corrispondente a circa 50/60 cm di neve: questa situazione non può essere che provvisoria e, in tempi brevissimi, il Comune dovrà intervenire sull'impianto al fine di scongiurare la sua chiusura.

Si segnalano gli ulteriori investimenti necessari:

- sostituzione dei trasformatori elettrici a servizio della cabina di media alta-tensione in quanto gli attuali sono obsoleti e quindi non più affidabili
- realizzazione di un nuovo spogliatoio per le società sportive prefabbricato in lamiera dotato di impianto elettrico, di una pompa di calore e di arredo
- installazione di una rete perimetrale protettiva in nylon, con lo scopo di impedire l'ingresso dei volatili nella struttura
- ripristino del canale di gronda della copertura, tale intervento è dovuto per eliminare infiltrazioni e dei cedimenti.

Gli introiti della **piscina Conelli-Mondini** registrano un incremento del 127,66% rispetto all'anno 2021, passando da € 115.214 (anno 2021) a € 262.301 e includono:

- i corsi di nuoto (€ 96.953; + 305 % rispetto all'esercizio 2021 € 23.938), precisando che sono ripartiti a settembre 2021 a causa dell'epidemia Covid-19;
- l'ingresso del pubblico (€ 114.406; + 125,36% rispetto all'esercizio 2021 € 50.765), precisando che la piscina ha riaperto al pubblico a giugno 2021 a causa dell'epidemia Covid-19;
- le società sportive (€ 28.788; - 10,31% rispetto all'esercizio 2021 € 32.098);
- i proventi diversi (€ 22.155 rispetto all'esercizio 2021 € 8.412).

Il Comune di Como integra il fatturato con una quota pari € 362.250 (quota parte dei complessivi € 1.150.000).

Il progetto di realizzare la copertura invernale dei due campi da beach volley presenti nel solarium piscina è stato al momento sospeso, per mancanza delle risorse necessarie.

L'impianto necessiterebbe dell'ampliamento dotazione docce esterne, l'intervento potrà consentire l'aumento degli accessi giornalieri nel periodo estivo e del - rifacimento della pavimentazione a servizio delle vasche natatorie esterne in quanto il piano di calpestio presenta distaccamenti continui delle piastrelle.

#### -Piscina Sinigaglia

Gli introiti della piscina Sinigaglia registrano un incremento del 91,17 % rispetto all'anno 2021, passando da € 109.247 (anno 2021) a € 208.852 e includono:

- i corsi di nuoto (€ 102.232; + 213,82% rispetto al 2021 € 32.577), precisando che sono ripartiti a settembre 2021 a causa dell'epidemia Covid-19;
- l'ingresso del pubblico (€ 84.962; +221,67% rispetto al 2021 € 26.428) precisando che la piscina ha riaperto a settembre 2021 a causa dell'epidemia Covid-19;
- le società sportive (€ 11.981; -73,82% rispetto al 2021 € 45.765);
- i proventi diversi (€ 9.677 rispetto al 2021 € 4.477).

Il fatturato è incrementato dalla quota corrisposta dal Comune pari a € 379.500 (quota parte dei complessivi € 1.150.000).

L'impianto necessita di improrogabili interventi che verranno realizzati dall'Amministrazione comunale per il rifacimento della copertura, del rivestimento della vasca, della realizzazione della vasca di compenso ora del tutto assente, e la sistemazione delle piattaforme.

#### -Centro Sportivo Sagnino

Gli introiti del Centro Sportivo di Sagnino hanno registrato un incremento del 48,38%, passando da € 31.438 (anno 2021) a € 46.647. Il Comune di Como integra il fatturato con il corrispettivo di € 46.000 (quota parte dei complessivi € 1.150.000).

I ricavi totali della gestione dei Centri Sportivi ammontano a € 649.346, oltre alla quota del Comune di Como di € 1.150.000 a titolo di integrazione degli incassi. Tra gli altri ricavi (€ 401.888) è stata iscritta la quota € 87.823 quale corrispettivo a carico del Comune secondo quanto previsto dall'accordo integrativo ex art. 8 sottoscritto in data 20 giugno 2017 per la sistemazione straordinaria del centro sportivo di Casate,

il contributo credito imposta governativo bonus energia € 98.142, l'utilizzo dei fondi per spese di manutenzione straordinaria beni terzi € 23.388, l'utilizzo di un fondo tassato di € 177.862 il cui utilizzo era stato previsto nel budget dell'anno 2022 approvato dal Comune di Como per fronteggiare i costi dello shock energetico, , altre voci € 14.673.

I costi totali ammontano a € 2.201.234 e includono i costi energetici il cui impatto è molto elevato (€ 908.674). Nel 2019 si registrò un costo di € 474.933, nel 2021 il costo fu di € 570.980.

Gli altri costi sono: costi per acquisti prodotti finiti per € 67.625, costi per altri servizi € 295.892, godimento beni di terzi € 5.277, personale per € 602.094, ammortamenti per € 198.738, oneri di gestione per € 113.824, altri costi € 9.110.

Il risultato è a pareggio.

#### **4) Gestione porti**

In merito alle strutture portuali nel Comune di Como, la gestione è finalizzata a garantire la fruibilità degli ormeggi, l'erogazione continua e regolare dei servizi secondo gli orari pubblicati e diffusi, l'applicazione delle tariffe approvate e pubblicate, e l'adozione di piani di sviluppo volti al continuo miglioramento dell'efficienza e dell'efficacia della produzione ed erogazione dei servizi stessi.

La Società è obbligata al reimpiego delle somme introitate, dedotte le spese di gestione, per l'esecuzione di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, e di miglioramento e addizione alle attuali strutture.

La gestione dei porti ha generato un fatturato di € 315.257 con un incremento dell'11% rispetto all'anno 2021 che era pari a € 282.209. Gli altri ricavi ammontano ad € 129.930.

Negli anni 2021 - 2022 è stata completata la riqualificazione del porto di Sant'Agostino, costituito da un molo storico e dalla gradinata. Il porto ha una dotazione di 37 posti barca in acqua e circa 30 sulle gradinate, per differenti tipologie di natanti. L'investimento contabilizzato ad oggi è pari a € 354.113 oltre Iva.

Il Porto di Sant'Agostino, i cui lavori di riqualificazione sono terminati nel corso dell'anno, ha subito danni di cui verranno accertate le cause anche in via giudiziale. Pertanto si potrebbero avere riflessi economici sia per quanto riguarda la contrazione dei ricavi, sia per gli eventuali oneri legali da sostenere.

La Società ha effettuato i lavori di ripristino della struttura portuale denominata "Marina 2", a seguito del sinistro del 4 e 6 febbraio 2020. L'importo previsto è di € 300.000. Con l'occasione si provvederà anche a unire con un giunto le due esterne dei pontili, quella parallela alla diga foranea e quella perpendicolare. Sono stati riposizionati i corpi morti danneggiati a febbraio 2020 ed adeguate le catenarie. Si potrà permettere inoltre ai diportisti di ormeggiare temporaneamente con pagamento della sosta con parcometro.

Il risultato della gestione è positivo, dopo aver accantonato l'importo di € 78.200 per spese di manutenzione straordinaria e sostenuto costi per € 366.987.

### 5) Gestione del servizio di lampade votive dei cimiteri di Como.

La gestione del servizio delle lampade votive è caratterizzata da notevoli problematiche di carattere tecnico derivanti dall'obsolescenza degli impianti elettrici a bassa tensione (12 volts), con malfunzionamenti e guasti ad interi settori, dovuti anche ad invasivi e non coordinati interventi di esumazione.

Anche le linee elettriche a tensione ordinaria (220 volts) che vanno dai contatori ai trasformatori a bassa tensione necessitano di interventi di adeguamento.

Gli utenti del servizio sono circa 10.000 con un fatturato che al 31.12.2022 è pari a € 208.481, altri ricavi € 39.620. I costi sono pari a € 148.101 oltre la quota di corrispettivo dovuta al Comune di Como (€ 100.000). La gestione chiude in pareggio .

I costi della **Sede**, intesi come l'insieme dei costi necessari per l'organizzazione amministrativa della società, pari a € 1.128.776 sono ripartiti tra le gestioni in proporzione al fatturato.

Nei primi mesi dell'anno 2022 Società è rientrata in possesso dell'immobile di Via Italia Libera nel quale ha trasferito in data 01 Gennaio 2023 la Sede sociale e amministrativa.

## Sintesi di bilancio (dati in euro)

### Conto economico

		31/12/2020	31/12/2021	31/12/2022
A) VALORE DELLA PRODUZIONE	€	6.972.440	7.910.001	9.411.543
B) COSTI DELLA PRODUZIONE	€	6.642.040	7.735.306	9.262.193
<b>C) PROVENTI ED ONERI FINAZIARI</b>	€	378	218	846
D) RETTIFICHE VALORE ATTIVITA' FINANZIARIE	€	0		0
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	€	330.778	174.913	150.196
IMPOSTE SUL REDDITO	€	285.412	154.850	139.255
<b>RISULTATO NETTO</b>	€	45.366	20.063	10.941

## Stato patrimoniale riclassificato

<i>Attivo</i>	<i>2020</i>	<i>2021</i>	<i>2022</i>	<i>Passivo</i>	<i>2020</i>	<i>2021</i>	<i>2022</i>
ATTIVO FISSO	3.062.015	2.755.047	3.162.178	MEZZI PROPRI	1.388.200	1.408.264	1.419.204
Immobilizzazioni immateriali	1.165.282	1.027.056	1.150.119	Capitale sociale	100.000	100.000	100.000
Immobilizzazioni materiali	1.896.733	1.727.991	2.012.059	Riserve	1.242.833	1.288.201	1.308.263
Immobilizzazioni finanziarie				Utile di esercizio	45.367	20.063	10.941
				PASSIVITA' CONSOLIDATE	748.415	775.195	863.512
ATTIVO CIRCOLANTE (AC)	7.555.236	9.318.265	10.787.513	Fondo T.F.R.	748.415	775.195	863.512
Magazzino (comprende ratei e risconti)	134.112	107.415	75.835				
Liquidità differite	2.101.918	1.461.736	1.633.028	PASSIVITA' CORRENTI	8.480.636	9.889.853	11.666.975
Liquidità immediate	5.319.206	7.749.114	9.078.650	Mezzi di terzi	8.434.556	9.819.853	11.596.975
				Fondo T.F.R.	46.080	70.000	70.000
CAPITALE INVESTITO (CI)	10.617.251	12.073.312	13.949.691	CAPITALE DI FINANZIAMENTO	10.617.251	12.073.312	13.949.691

## Principali dati finanziari

		<b>31/12/2020</b>	<b>31/12/2021</b>	<b>31/12/2022</b>
Depositi bancari	€	5.280.316	7.702.349	9.025.958
Denaro e valori in cassa	€	38.890	46.765	52.692
Disponibilità liquide	€	<b>5.319.206</b>	<b>7.749.114</b>	<b>9.078.650</b>

## Investimenti

È stata data priorità alla sistemazione del Centro Sportivo di Casate, come previsto da separato accordo stipulato con il Comune di Como. La Società, pertanto, ha dato corso nel 2022 alle procedure previste per l'effettuazione di detti interventi.

Complessivamente nell'anno 2022 sono stati effettuati investimenti che ammontano a € 1.001.714,13, così suddivisi:

Immobilizzazioni immateriali € 488.763,56

A) Centri sportivi: € 82.782,94

B) Porti: € 369.337,27

C) Aree sosta € 36.643,35

Immobilizzazioni Materiali € 512.950,57

- a) Software ==
- b) Terreni
- c) Impianti e macchinari € 407.269,53
- d) Attrezz. Industriali € 30.960,91
- e) Mobili e macchine ufficio € 43.664,00
- f) Immobilizzazioni c/acconti € 31.056,13

### **Attività di ricerca e sviluppo**

Le attività della Società, benché altamente diversificate, non comprendono alcun processo produttivo. Le iniziative intraprese nel corso dell'esercizio sono state rivolte al miglioramento organizzativo che è alla base per l'offerta di servizi qualitativamente eccellenti necessari ad assicurare lo sviluppo e la crescita della Società.

In particolare, è stata prestata attenzione allo sviluppo di strumenti tecnologici per migliorare ulteriormente le modalità di erogazione dei servizi garantiti.

La Società ha acquistato parcometri di nuova generazione (investimento € 309.007 per l'acquisto di 60 parcometri). Inoltre nel mese di dicembre 2022 ha prenotato altre 30 parcometri installati nel 2023.

I parcometri di ultima generazione presentano elevati standards di sicurezza e l'inserimento obbligatorio della targa dell'autovettura. Ora con tutti i parcometri di CSU è possibile procedere al pagamento anche con carta di credito e/o bancomat, soluzione molto apprezzata dall'utenza che consente, qualora sprovvisti di monete, di poter ugualmente pagare evitando di incorrere nelle sanzioni. La Società ha rilevato un aumento significativo di transazioni da parte dell'utenza facilitata nel pagamento per l'oggettiva difficoltà di reperire la moneta.

La Società ha adottato con successo, tra i sistemi alternativi di pagamento, la possibilità di pagare il parcheggio a mezzo app, anche senza preventiva ricarica, per una o più targhe di auto, regalare il pagamento della sosta ad altri, localizzare il veicolo ecc... È stato riscontrato un soddisfacente apprezzamento tra gli utilizzatori il cui numero è in continua crescita. Questa nuova metodologia di pagamento ha generato un giro di affari di circa € 250.000 oltre IVA nel 2021 e di € 665.000 nel 2022. La Società collabora con Easy Park, My Cicero, A-Tono, TelepassPay e PayByPhone.

Per quanto concerne l'intero sistema informatico, CSU ha approvato un progetto di consolidamento tecnologico programmato per essere sviluppato su più moduli a partire dal 2023 e da concludere

indicativamente nel 2024. Si è quindi deciso di intraprendere un percorso finalizzato alla digitalizzazione di tutti i rapporti con gli utenti, partendo da una banca dati comune per poter erogare gli attuali servizi a sportello anche per via telematica, con lo scopo di implementare e migliorare l'erogazione dei servizi al cittadino e soddisfare i requisiti indicati dal Codice dell'Amministrazione Digitale. Pertanto il cittadino potrà accedere al servizio di suo interesse e procedere anche al pagamento attraverso il sistema PagoPa. Il consolidamento tecnologico consentirà inoltre la gestione del ciclo attivo e passivo in un flusso documentale. Il progetto prevede anche la verifica delle infrastrutture informatiche IT con l'obiettivo di indirizzarsi prevalentemente verso soluzioni in cloud che permettano di alleggerire il reparto hardware e di focalizzare le risorse sui sistemi di sicurezza

La Società sta valutando con il Comune di Como di adottare un unico software per la gestione delle luci votive al fine di condividere le medesime banche dati e creare sinergie finalizzate ad offrire un miglior servizio al cittadino.

### Organizzazione aziendale

Si è raggiunto un accordo con il Direttore generale per la risoluzione consensuale del rapporto di lavoro che cesserà in data 14 Giugno 2023, come da comunicazione di cessazione pervenuta da parte del Direttore stesso. L'operazione comporterà un risparmio di circa € 100.000 che potranno essere in parte utilizzati per l'assunzione del personale operativo, nel rispetto del piano delle assunzioni presentato al Comune di Como.

Il Consiglio di Amministrazione in data 27 Gennaio 2023 ha approvato il Piano Triennale della corruzione e trasparenza 2023 – 2025.

È stata data implementazione operativa alla sezione “Società trasparente” della Società con un nuovo sito web e con il progressivo aggiornamento dei dati.

Dal 2017, la Società si è dotata di una Policy Anticorruzione e con questa politica l'azienda vuole andare oltre gli obblighi di legge, dettati in questo ambito dal Modello Organizzativo redatto ai sensi del D. Lgs. 231/2001, tant'è che ha, negli anni, provveduto a integrarlo, aggiornandolo ogni anno e adattandolo al suo particolare contesto e a quelli che sono i principi chiave attorno ai quali ruota l'azienda stessa.

La Società ha adottato il Codice Etico che ha l'obiettivo di definire e comunicare ai destinatari i principi etici rilevanti che rappresentano un aspetto essenziale del sistema di governo, organizzazione e funzionamento dell'Azienda, e di esplicitare complessivamente il modello di responsabilità che l'Azienda assume nei confronti dei propri distinti “portatori di interesse”, al fine di orientare la propria azione secondo una prospettiva di eticità e di prevenzione delle condotte illecite ed irresponsabili.

Il documento è pubblicato sul sito web di Csu e viene costantemente aggiornato in funzione dell'evoluzione normativa e organizzativa.

E' stata adottata anche una policy whistleblowing, termine inglese con il quale si intende qualsiasi segnalazione, presentata a tutela dell'integrità della Società, di condotte illecite o di violazioni delle norme in vigore, sia esterne sia proprie della Società. All'ultimo citato documento, difatti, è seguita una implementazione del portale per le segnalazioni, rendendolo accessibile ai dipendenti e, più in generale, a chiunque sia in relazione d'interessi con la Società.

La società ha adempiuto agli obblighi imposti dalla normativa nazionale in materia di privacy ai sensi del GDPR 2016/679 e D.Lgs n. 196/2003, D. Lgs. 101/2018 tenendo conto dei Provvedimenti del Garante Privacy italiano, adottando le misure necessarie per la tutela dei dati. Si è proceduto alla nomina del DPO che effettua un costante monitoraggio periodico .

### Ambiente e personale

Ai sensi dell'art. 2428 n. 1 del Codice Civile, si informa che la Società ha adempiuto alle norme sull'ambiente.

La Società per il reclutamento del personale applica il regolamento approvato nel rispetto dei principi, anche di derivazione comunitaria, di trasparenza, pubblicità e imparzialità e dei principi normativi validi per le amministrazioni pubbliche e sono state intraprese da tempo tutte le iniziative necessarie alla tutela dei luoghi di lavoro, secondo quanto disposto dalla legislazione in materia.

La composizione del personale della società, al 31.12.2022, era di n. 48 unità.

Le politiche di formazione del personale sono state indirizzate principalmente ai corsi di formazione sulla sicurezza dei lavoratori .

	31/12/2021	ASSUNTI	CESSATI	31/12/2022
<b>CONTRATTO INDET.</b>	44			45
DIRIGENTI				
QUADRI	3			3
IMPIEGATI	16	2	2	16
OPERAI	25	2	1	26
ALTRO				
<b>CONTRATO DET.</b>	3			3
DIRIGENTI	1			1
QUADRI				
IMPIEGATI	1	3	2	2
OPERAI	1	1	2	0
ALTRO				
<b>TOTALE</b>	47	8	7	48

FORMAZIONE	DIRIGENTI	QUADRI	IMP./OP.	
ORE PER T. INDET		27	304	
ORE PER T. DET.	38		27	

ORE 2021	MALATTIA	INFORT.	MATERNITA'	ALTRO L. 104 ECC.
CONTRATTO INDET.	3353	56	7	2218
CONTRATTO DET.				

Il Consiglio di Amministrazione ha approvato la pianta organica della Società, che prevede 50 dipendenti. Nel corso dell'anno 2022 sono stati assunti a tempo indeterminato: nr. 1 addetto gare a tempo, nr. 2 manutentori ; a tempo determinato : nr. 1 tecnico , nr. 1 assistente di vasca per la stagione estiva. Inoltre è stata assunta una cassiera a tempo determinato in sostituzione di un dipendente che ha richiesto l'aspettativa per la legge 104.

Si tratta in ogni caso di spese già previste negli atti di programmazione a suo tempo approvati dal Comune (budget e piano economico finanziario).

### **Rapporti con società controllanti**

Sotto il profilo giuridico la Società è una controllata in house dal Comune di Como

L'assetto societario è pertanto il seguente:

Comune di Como 100%.

La Società ha adempiuto agli obblighi di pubblicità previsti dall'art. 2497 bis, indicando la propria soggezione all'altrui attività di direzione e coordinamento negli atti e nella corrispondenza. Ai sensi dell'art. 2497 bis c. 4 C.C. nella nota integrativa è stato esposto un prospetto riepilogativo dei dati essenziali dell'ultimo bilancio del Comune di Como.

### **Parti correlate**

In data 31 Marzo 2022 il Comune di Como, con deliberazione di Giunta comunale nr. 70 di Registro, ha individuato i componenti del gruppo "Comune di Como" e gli enti inclusi nell'area di consolidamento (allegato 4/4 del D. Lgs. 118/2011 con decorrenza dall'anno 2017) tra cui rientra CSU.

Per i rapporti economici patrimoniali con le parti correlate, si rinvia alla nota integrativa.

## **Dati sulle azioni possedute di società controllanti**

Alla data del 31.12.2022 CSU non deteneva, né direttamente né per interposta persona, partecipazioni in Società controllanti e non sono state poste in essere nel 2022 operazioni aventi per oggetto la compra vendita di partecipazioni in altre società.

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

Per la gestione della tesoreria e della finanza la società si è attenuta ai criteri di massima prudenza ponendo in essere l'assoluto divieto ad effettuare operazioni comportanti margini di rischio anche di modesta entità.

## **Fatti di rilievo avvenuti alla data del 31.12.2022.**

Sul finire dell'anno 2021 si è registrato un raddoppio del costo per energia elettrica, gas metano e acqua, con effetti a partire dalle fatture del mese di settembre. Il trend negativo è tuttora in corso e ha un particolare impatto negativo sulla gestione degli impianti sportivi.

Nella redazione del budget dell'anno 2023, approvato dal Comune di Como, sono state programmate delle iniziative per fronteggiare l'aumento esponenziale di questi costi e raggiungere il pareggio della gestione dei centri sportivi e quindi, della gestione complessiva della Società.

In data 24 febbraio 2022 è scoppiato un conflitto tra Ucraina e Russia: la guerra, alla quale si aggiungono le sanzioni alla Russia dall'Ue e da molti Paesi Nato, potrebbe avere un impatto sulla gestione operativa delle varie aree in cui opera la Società, e negli approvvigionamenti di beni e servizi.

La stima al momento non è fattibile, ma la Società sta monitorando attentamente gli effetti economici, e con cadenza trimestrale viene fornita e verrà fornita la relativa informativa.

Tra i fatti significativi verificatisi si segnala che è proseguita la formazione del personale (dirigente, quadri e ufficio gare) con l'obiettivo di acquisire le conoscenze di base necessarie all'espletamento di tutte le attività amministrative per l'affidamento e l'esecuzione dei contratti di lavori, servizi e forniture, imposte dal nuovo codice degli appalti (D. Lgs. 50/2016) a cui CSU è soggetta a seguito della modifica statutaria. Infine, è stato dato avvio all'implementazione degli strumenti informatici a disposizione della società per consentire una maggiore efficienza nell'erogazione dei servizi e nei controlli, con particolare riguardo ai settori della sosta, nell'intento di preconstituire le condizioni per la creazione di un'anagrafe unitaria e modalità di pagamento completamente telematiche.

Si segnala altresì la partecipazione del personale a corsi di formazione sulla sicurezza. La Società ha dato corso alle procedure previste per gli interventi di adeguamento normativo del Centro Sportivo di Casate.

## Descrizione dei principali rischi e incertezze cui la Società è esposta

Ai sensi dell'art. 2428 comma 2 al punto 6 – bis del Codice Civile si dichiara che la Società può essere esposta a rischi per la contrazione della domanda da parte degli utenti per i servizi offerti.

Il contratto quadro di affidamento dei servizi dal Comune di Como a Csu scadrà il 31.12.2025 ed è quindi necessario intraprendere quanto prima la procedura per il rinnovo.

La Società ha predisposto il programma di valutazione del rischio di crisi aziendale previsto dall' art.6 comma 2 del D. Lgs. 175/2016 che è trattato all'interno della relazione sul governo societario predisposta che verrà pubblicata contestualmente al bilancio.

### Evoluzione prevedibile della gestione.

La Società ha elaborato e presentato al Comune di Como il piano industriale 2023 – 2025 che tiene conto della complessità della situazione e garantisce comunque il mantenimento degli equilibri di bilancio.

La Società intende operare mantenendo come obiettivi il consolidamento e il miglioramento dei risultati economici gestionali e l'implementazione di tutti gli aspetti qualitativi dei servizi forniti.

Pur consapevole delle difficoltà gestionali che sono derivate in conseguenza della pandemia Covid-19 con le ripercussioni sia dal punto di vista umano, sia dal punto di vista economico, i cui impatti (vedi incremento costi materie prime, utenze ecc.) hanno acquisito ancor più incidenza con l'avvio della crisi ucraina, CSU vuole considerare i seguenti aspetti:

1. non rinunciare a proseguire il proprio piano degli investimenti, programmando di effettuare interventi per la salvaguardia delle strutture aziendali;
2. migliorare l'organizzazione aziendale dove carente, con particolare riferimento all'area tecnica (per mantenere sempre in efficienza gli impianti) ed all'area contabile (particolarmente sotto tensione in relazione ai crescenti adempimenti e controlli previsti dalle normative in vigore e per la cessazione di unità in organico);
3. essere propositiva verso il Socio in merito allo sviluppo di ulteriori servizi.

### Organi Sociali

Il Consiglio di Amministrazione per il triennio 2022/2024 è costituito da:

EDUARDO HELZEL , Presidente

GIOVANNA MARRO , Consigliera

ANTONIO MOGLIA, Consigliere

Il collegio Sindacale per il triennio 2022/2024 è costituito da:

COSTANTINO RANCATI, Presidente

CHIARA ROSSINI, Sindaco effettivo  
RAFFAELE TERMINE, Sindaco Effettivo  
LUCA BISIO Organismo di Vigilanza

### Approvazione del bilancio

Vi proponiamo di approvare il bilancio al 31.12.2022 così come presentato e di destinare l'utile di esercizio di € 10.941 interamente a riserva straordinaria.

COMO, 31/03/2023

IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO  
DI AMMINISTRAZIONE  
Dr. Eduardo Helzel