



Sede legale in via Bartolomeo Eustachio, 8 – 00161 Roma (RM)

Capitale sociale euro 8.333.335,00 i.v.

Registro Imprese n. 06473791009 - REA di Roma n. 969512

**BILANCIO
DELL'ESERCIZIO
AL 31 DICEMBRE 2012**



Società soggetta alla direzione e al coordinamento
di Ferrovie dello Stato Italiane S.p.A.

Sede Legale: Via Bartolomeo Eustachio, 8 – 00161 Roma
Telefono: 06 44.07.11
Telefax: 06 44.07.12.50
Capitale Sociale: 8.333.335 euro, interamente versati
Iscritta al Registro delle Imprese al n.: 06473791009
REA di Roma n.: 969512
Codice fiscale e partita IVA: 06473791009

MISSIONE DELLA SOCIETÀ

CENTOSTAZIONI ha iniziato l'attività operativa sul finire del 2001 – anno di costituzione della Società da parte dell'azionista di maggioranza FERROVIE DELLO STATO ITALIANE S.P.A. – in seguito all'acquisto del ramo di azienda *ex-METROPOLIS*, avente ad oggetto la valorizzazione commerciale, la gestione dei servizi integrati e la gestione amministrativa dei complessi immobiliari delle medie stazioni ferroviarie italiane, in vista del completamento del processo di parziale privatizzazione della Società, conclusosi il 24 aprile 2002 con l'ingresso del socio privato ARCHIMEDE 1 S.p.A. (gruppo SAVE).

Dopo tale data, la Società ha avviato l'attività di gestione integrata del patrimonio immobiliare di pertinenza delle centotre stazioni ferroviarie di medie dimensioni, nell'ambito del più ampio progetto di riqualificazione e valorizzazione del patrimonio immobiliare gestito, in esecuzione del contratto stipulato il 27 giugno 2001 con RETE FERROVIARIA ITALIANA S.P.A. (RFI).

La missione aziendale è, dunque, quella di portare a termine la riqualificazione e, nel contempo, garantire la gestione ottimale dei centotre complessi di stazione delle altrettante città distribuite su tutto il territorio nazionale, favorendone la valorizzazione commerciale attraverso lo sviluppo delle svariate opportunità di business realizzabili all'interno delle stazioni, avendo sempre in primo piano l'obiettivo della massima soddisfazione dei clienti: passeggeri e visitatori, fruitori e, pertanto, giudici della qualità dei servizi offerti.

- Oltre 500.000 mq di superficie dei fabbricati viaggiatori;
- circa 1.000.000 mq di aree esterne, tra sottopassi e pensiline;
- circa 500 milioni di frequentatori/anno delle Stazioni suddivisi in:
 - ✓ oltre 350 milioni di passeggeri all'anno;
 - ✓ oltre 80 milioni di accompagnatori all'anno;
 - ✓ oltre 70 milioni di potenziali visitatori non viaggiatori all'anno;

costituiscono i più significativi indicatori dimensionali dei complessi immobiliari di stazione appartenenti al network, che evidenziano il ruolo di primo piano di Centostazioni nel panorama delle attività complementari al trasporto ferroviario.

ORGANI SOCIALI E SOCIETÀ DI REVISIONE

CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE		
PRESIDENTE	Paolo	TORRESANI
AMMINISTRATORE DELEGATO	Paolo	SIMIONI
CONSIGLIERI	Carlo	DE VITO
	Giuliano	DI BERNARDO
	Angiolo	MANNERUCCI
	Roberto	MANNOZZI
	Enrico	MARCHI
	Luca	MERANO
	Barbara	MORGANTE
COLLEGIO SINDACALE		
PRESIDENTE	Ennio Celio LUGLIO	
SINDACI EFFETTIVI	Lino	DE LUCA
	Luigi	ORLANDO
SINDACI SUPPLEMENTI	Germano	CAMELLINI
	Renzo	MUSUMECI GRECO
SOCIETÀ DI REVISIONE		
PRICEWATERHOUSE COOPERS S.p.A.		

INDICE

.....	1
.....	1
LETTERA DEL PRESIDENTE	1
RELAZIONE SULLA GESTIONE.....	2
PRINCIPALI RISULTATI RAGGIUNTI NEL 2012	3
PRINCIPALI EVENTI DELL'ANNO	4
RISORSE UMANE.....	5
L'evoluzione della consistenza del Personale	5
Relazioni industriali.....	5
Attività di formazione del personale	5
Organizzazione e sviluppo	6
AMBIENTE	7
CLIENTI.....	8
I clienti commerciali	8
I clienti istituzionali.....	8
Eventi e Partnership.....	9
Rapporti Internazionali.....	11
Iniziative di Responsabilità Sociale.....	11
Relazioni con i Media, Comunicazione Web ed Interna.....	12
QUADRO MACROECONOMICO.....	12
ANDAMENTO DEI MERCATI DI RIFERIMENTO	15
ANDAMENTO ECONOMICO E SITUAZIONE PATRIMONIALE/FINANZIARIA	
.....	19
Conto economico.....	19
Stato patrimoniale riclassificato.....	21
FATTORI DI RISCHIO	22
RAPPORTI CON PARTI CORRELATE	22
INVESTIMENTI	22
Riqualificazione stazioni	22
Sistemi informativi.....	23
Advertising	24
ATTIVITÀ DI RICERCA E SVILUPPO	25
INFORMAZIONI RIGUARDANTI I PRINCIPALI SETTORI DELLA SOCIETÀ	25
a) Locazioni commerciali.....	25
Property Management.....	25
Sviluppo Business	28
b) Advertising.....	30

c) Facility Management.....	31
d) Servizi di ingegneria.....	32
Riqualificazione stazioni di competenza delle DTP di RFI.....	32
Realizzazione impianti di videosorveglianza nelle stazioni.....	33
Committenza Ferrovie dello Stato Italiane (ex FRE).....	33
Committenza Trenitalia.....	33
AZIONI PROPRIE	33
ALTRE INFORMAZIONI	34
Luoghi di esercizio dell'attività.....	34
Indagini e procedimenti giudiziari in corso.....	34
Decreto legislativo 231/2001.....	35
Informativa relativa all'articolo 2497-ter.....	36
FATTI DI RILIEVO INTERVENUTI DOPO LA CHIUSURA DELL'ESERCIZIO	36
EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE.....	37
PROPOSTA DI DESTINAZIONE DEL RISULTATO D'ESERCIZIO.....	38
BILANCIO DI ESERCIZIO: PROSPETTI CONTABILI	39
Prospetto della situazione patrimoniale-finanziaria.....	40
Conto economico.....	41
Prospetto di conto economico complessivo.....	42
Prospetto delle variazioni del Patrimonio netto.....	43
Rendiconto finanziario.....	44
NOTE ESPLICATIVE AL BILANCIO D'ESERCIZIO	45
1 Premessa.....	45
2 Società.....	45
3 Criteri di redazione del bilancio.....	46
4 Principi contabili applicati.....	47
Immobili, impianti e macchinari.....	47
Beni in locazione finanziaria.....	48
Attività immateriali.....	48
Riduzione di valore delle attività immateriali e materiali.....	49
Aggregazioni Aziendali.....	51
Strumenti Finanziari.....	51
Benefici ai dipendenti.....	54
Fondi rischi e oneri.....	55
Ricavi.....	55
Riconoscimento dei costi.....	56
Oneri e proventi finanziari.....	56
Imposte sul reddito.....	56
Principi contabili di recente emissione.....	57
Uso di stime e valutazioni.....	62
5 Gestione dei rischi finanziari.....	64
Rischio di credito.....	64

	Rischio di liquidità.....	64
	Rischio di mercato	66
6	Informativa di settore.....	67
7	Attività possedute per la vendita.....	67
8	Passività possedute per la vendita e gruppi in dismissione.....	67
9	Attività operative cessate.....	68
10	Immobili, impianti e macchinari.....	69
	Immobili impianti e macchinari: Migliorie su beni di terzi.....	69
	Immobili Impianti e Macchinari: Immobilizzazioni in corso.....	70
11	Investimenti immobiliari.....	70
12	Attività immateriali.....	71
	Diritti di brevetti industriali e di opere dell'ingegno (Software).....	71
	Altre immobilizzazioni immateriali.....	71
	Immobilizzazioni in corso ed acconti.....	71
13	Attività per imposte anticipate e passività per imposte differite.....	71
14	Partecipazioni.....	72
15	Attività finanziarie correnti e non correnti (inclusi i derivati).....	72
16	Altre attività non correnti e correnti.....	73
17	Rimanenze.....	73
18	Crediti commerciali non correnti e correnti.....	73
	Crediti verso clienti terzi.....	74
	Crediti commerciali verso imprese controllanti.....	75
	Crediti commerciali verso consociate.....	75
19	Disponibilità liquide e mezzi equivalenti.....	75
20	Crediti tributari.....	76
21	Patrimonio netto.....	77
	Capitale Sociale.....	77
	Riserva Legale.....	77
	Riserva Straordinaria.....	77
	Riserve di valutazione: riserva per utili (perdite) attuariali per benefici ai dipendenti.....	77
	Utile e Perdite a nuovo.....	77
	Risultato dell'esercizio.....	78
22	Finanziamenti a medio/lungo termine e a breve termine.....	78
23	TFR e altri benefici ai dipendenti.....	80
	Ipotesi attuariali.....	80
	Effetti del cambiamento del tasso di attualizzazione.....	80
24	Fondo per rischi ed oneri.....	81
25	Passività finanziarie correnti e non correnti (inclusi i derivati).....	82
26	Altre passività non correnti e correnti.....	82
27	Debiti commerciali non correnti e correnti.....	83
28	Debiti per imposte sul reddito.....	84
29	Ricavi delle vendite e prestazioni.....	84
30	Altri proventi.....	85
31	Costo del personale.....	85
32	Materie prime, sussidiarie, di consumo e merci.....	86
33	Costi per servizi.....	86

34	Costi per godimento beni di terzi	87
35	Altri costi operativi	87
36	Capitalizzazione di costi per lavori interni	87
37	Ammortamenti	88
38	Rettifiche e riprese di valore su crediti.....	88
39	Accantonamenti.....	88
40	Proventi finanziari.....	88
41	Oneri finanziari.....	89
42	Oneri finanziari capitalizzati	89
43	Imposte sul reddito.....	89
44	Compensi Amministratori e Sindaci.....	93
45	Compensi alla Società di Revisione	93
46	Informativa sull'attività di direzione e coordinamento.....	94
47	Parti correlate.....	95
	Operazioni con dirigenti con responsabilità strategiche.....	95
	Altre operazioni con parti correlate.....	95
48	Garanzie.....	97
49	Fatti intervenuti dopo la data di riferimento del bilancio.....	97

LETTERA DEL PRESIDENTE

Signori Azionisti,

la Società, anche quest'anno, ha chiuso l'esercizio con un risultato positivo, confermando la consueta attenzione alle esigenze del mercato ed alla redditività.

Anche il 2012 è stato caratterizzato dai risultati di crescita in tutti i settori in cui Centostazioni opera: dalle attività di valorizzazione commerciale degli asset alle attività di gestione integrata dei servizi di manutenzione e pulizie, alle attività di engineering.

L'esperienza e il know-how maturati nella gestione delle attività commerciali e di property management e nelle attività di servizi di ingegneria e di facility management relativamente agli immobili del network, hanno consentito di mantenere buoni risultati operativi, rafforzando la percezione complessiva dell'immagine della Società da parte dei clienti, delle istituzioni e dell'opinione pubblica in generale.

Nel 2012 sono proseguite le opere di riqualificazione delle stazioni con l'ultimazione di alcuni complessi ferroviari interessati da interventi di restyling e trasformazione architettonica. Tra le principali stazioni rinnovate si segnalano quelle di Cremona, Domodossola, Lodi, Perugia, Treviglio, Foggia, Gorizia ed Arezzo.

Tali realizzazioni hanno portato alla sottoscrizione di nuovi accordi per la valorizzazione degli asset gestiti, pur nel quadro della difficile congiuntura economica nazionale. Sono stati, infatti, definiti alcuni contratti sia di tipo commerciale che pubblicitario con partner di importanza nazionale. La consueta attenzione alla promozione di iniziative di tipo culturale e di impatto sociale ha inoltre permesso di rafforzare ulteriormente l'immagine positiva delle stazioni.

I principali indicatori di redditività ampiamente positivi, pur evidenziando una leggera flessione dei margini operativi, confermano quanto sopra rappresentato. Infatti, il Conto Economico dell'esercizio 2012 presenta i dati di seguito riassunti:

	<i>(in migliaia di Euro)</i>	
Ricavi Operativi	79.434	+ 3,3%
Margine operativo lordo	18.196	+ 0,6%
Risultato operativo	15.241	- 3,3%
Risultato netto	10.197	+ 2,6%

Tali dati, nella prospettiva di un panorama economico ancora molto critico e complesso, se vanno certamente interpretati positivamente, pongono sicuramente il problema di una strategia commerciale e finanziaria di lungo periodo che possa costituire un ulteriore stimolo al conseguimento di nuovi obiettivi di sviluppo del valore della Società.

Paolo Torresani



SEDE LEGALE IN VIA BARTOLOMEO EUSTACHIO, 8 – 00161 ROMA (RM)

CAPITALE SOCIALE EURO 8.333.335,00 I.V.

REGISTRO IMPRESE N. 06473791009 - REA DI ROMA N. 969512

**RELAZIONE SULLA GESTIONE
DELL'ESERCIZIO AL 31 DICEMBRE 2012**

PRINCIPALI RISULTATI RAGGIUNTI NEL 2012

L'esercizio 2012, che rappresenta il decimo anno di attività di Centostazioni, si chiude con un utile netto pari ad euro 10.197.243, a fronte del risultato, di euro 9.939.628, registrato nel precedente esercizio sociale.

Tale risultato positivo emerge, in sintesi, dalla seguente situazione patrimoniale al 31 dicembre 2012:

Totale Attivo	93.123.658
Totale Passività	62.664.688
Patrimonio Netto	
<i>(prima del risultato del periodo)</i>	20.261.728
Utile Netto del periodo	10.197.243

Di seguito si riportano i principali indici reddituali e finanziari.

INDICI		2012	2011
- ROE	RN/MP*	42,93%	36,39%
- ROI	RO/CI*	27,12%	27,85%
- ROS	RO/RIC	19,19%	20,51%
- MOL/RICAVI OPERATIVI	MOL/RIC	22,91%	23,52%
- ROTAZIONE DEL CAPITALE INVESTITO	RIC/CI*	1,41	1,37
- GRADO DI INDEBITAMENTO FINANZIARIO	PFN/MP	0,76	1,16

LEGENDA

CI*: Capitale investito netto medio (tra inizio e fine esercizio)

PFN: Posizione Finanziaria Netto

MOL: Margine operativo lordo

MP*: Mezzi propri medi (tra inizio e fine esercizio) al netto del risultato di fine esercizio

MP: Mezzi propri

RIC: Ricavi operativi

RN: Risultato netto

RO: Risultato operativo

In particolare si segnala l'evoluzione del ROE e la concomitante riduzione del grado di indebitamento finanziario. Si rinvia ad altra parte della relazione per l'analisi ed il commento, tra l'altro, degli indicatori reddituali, finanziari e qualitativi (*customer satisfaction*).

Si forniscono nel prosieguo alcune notazioni di carattere generale in merito alla Società ed alle condizioni operative e di sviluppo dell'attività, rimandando altresì, per quanto attiene ad un approfondito esame dei dati esposti nello Situazione Patrimoniale – Finanziaria e nel Conto Economico dell'esercizio, alle circostanziate informazioni fornite dal Consiglio di Amministrazione nelle Note Esplicative, che costituiscono parte integrante del bilancio stesso.

PRINCIPALI EVENTI DELL'ANNO

Marzo

Nel mese di marzo la società ha definito l'accordo transattivo con la Concessionaria di pubblicità Vidion Srl, nel quale viene conclusa la cessione, avente natura solutoria e compensativa, in favore di Centostazioni di tutti i beni componenti l'asset della videocomunicazione ed il cui valore è stato verificato tramite apposita perizia. Gli impianti di videocomunicazione – costituiti da infrastruttura hardware (quali 50 sale di regia e oltre milleduecento monitor) e software – sono stati locati alla stessa Vidion fino alla naturale scadenza del contratto di videocomunicazione.

A seguito di tale accordo, con il quale sono stati anche adeguati, all'andamento generale dell'economia e del mercato, i corrispettivi minimi garantiti previsti dai contratti in essere, sono stati definiti e riconosciuti tutti i crediti maturati fino al 31-12-2011 comprensivi di interessi di mora per il ritardato pagamento.

Giugno

Nel corso del mese di agosto è stato messo in esercizio il nuovo applicativo gestionale denominato A.M.O.S. (Asset Management Operational System) che attraverso una interfaccia grafica innovativa mette in relazione le strutture operative e quelle commerciali per la gestione degli spazi di stazione permettendo interrogazioni sulle singole posizioni e l'accensione (o lo spegnimento) dei servizi di *global service* sul singolo vano.

Luglio

Il CdA del 26 luglio ha approvato il nuovo Modello di Organizzazione Gestione e Controllo previsto dal D.Lgs. 231/2001.

RISORSE UMANE

L'evoluzione della consistenza del Personale

In relazione alla consistenza a fine periodo questa la situazione distinta per categoria con le variazioni intervenute: al 31/12/2011 la Società contava 128 dipendenti di cui 5 dirigenti, 35 quadri e 88 impiegati; di questi, 121 con contratto a tempo indeterminato, 4 con contratto a tempo determinato e 3 a tempo determinato con contratto di sostituzione maternità. A queste risorse occorre aggiungere 1 dirigente distaccato.

Al 31/12/2012 la Società conta 128 dipendenti di cui 4 dirigenti, 36 quadri e 88 impiegati; di questi 122 a tempo indeterminato, 1 a tempo determinato e 5 a tempo determinato con contratto di sostituzione maternità. A queste risorse occorre aggiungere 1 dirigente distaccato.

Organico	31/12/2012	31/12/2011	Variazioni	Media 2012
Dirigenti	4	5	- 1	4,5
Quadri	36	35	1	35,5
Impiegati	88	88	0	88,0
Operai	-	-	0	-
TOTALE	128	128	-	128,0

Il contratto collettivo nazionale di lavoro applicato è quello delle “Aziende del terziario della distribuzione e dei servizi” (c.d. CCNL Settore Commercio).

Relazioni industriali

L'anno 2012 ha visto Centostazioni presidiare aspetti e criticità relative al rinnovo locazioni alloggi e quelle consuete su dipendenti delle Ditte di Global Service. L'azienda non ha svolto altre attività di natura sindacale e contrattuale.

Attività di formazione del personale

Centostazioni ha confermato i consolidati orientamenti aziendali in materia di formazione e aggiornamento, sviluppando essenzialmente i fabbisogni formativi indispensabili all'attività di singole figure aziendali, tenendo anche conto di evoluzioni e mutamenti nelle attività svolte.

Il 2012, come i precedenti anni, è stato fortemente caratterizzato da una significativa attenzione formativa in materia di D. Lgs.81/2008, dovuta in primo luogo ad adempimento normativo e sviluppata però con particolare evidenza per i ruoli operativi e le caratteristiche proprie della *mission* Centostazioni.

I corsi in materia di Prevenzione e Protezione, Primo Soccorso e Antincendio sono stati erogati da qualificati esperti esterni e hanno visto una larga partecipazione del personale di Sede e di Territorio.

Sono stati poi valutati con disponibilità concreta momenti formativi individuati dagli stessi interessati per le proprie competenze aziendali, tramite corsi gratuiti o, nel caso di Quadri, attività erogate dal Quadrifor.

Inoltre, a partire dall'anno in corso è diventato operativo il CRM sulle attività formative aziendali sia svolte all'esterno sia realizzate internamente.

Nato da un progetto tra la Direzione Personale, la Direzione Sicurezza, Qualità e Ambiente e la Direzione Sistemi Informativi e in collaborazione con il Servizio di Prevenzione e Protezione, il c.d. "CRM-Formazione" consente di avere un quadro informatizzato, sempre aggiornato, di tutte le attività formative, sia di quelle *ex lege* che vengono erogate periodicamente (sicurezza nei luoghi di lavoro *ex* D.Lgs. 81/08, responsabilità amministrativa degli Enti *ex* D.Lgs. 231/01, etc.) che delle attività formative sui software aziendali (SAP, Comshare, AMOS, Protocollo, etc.), e delle attività sulla gestione dei contratti di global service, sui presidi operativi di stazione e su altre tematiche di interesse aziendale.

Sul CRM sono censite anche tutte le attività formative esterne quali convegni, seminari, corsi abilitativi finalizzati, in coerenza con la procedura autorizzativa relativa agli interventi formativi esterni.

Il censimento mensile e la costante manutenzione del CRM consente di avere in tempo reale una c.d. "scheda formativa" di ogni singolo dipendente.

Tra le informazioni inserite nel CRM vi sono, inoltre, sia le attività formative richieste dai Responsabili di Funzione indipendentemente dalla loro effettiva attuazione o attuabilità contingente, sia gli interventi formativi programmati (non solo quelli *ex lege* ma anche quelli interni destinati, in particolare, a trasferire informazioni e competenze sui sistemi e sulle procedure ai nuovi dipendenti).

Organizzazione e sviluppo

Durante l'anno 2012 si è proceduto a focalizzare le principali questioni di assetto, di logica funzionale, di efficienza dei flussi e dei processi, anche a motivo delle attività sviluppate da Enti di controllo, e in particolare dall'Organismo di Vigilanza 231/2001, che ha elaborato una nuova Mappatura dei Rischi "per processi" e un nuovo Documento rappresentativo del Modello, approvato dal Consiglio di Amministrazione in luglio.

Tale Mappatura è stata l'occasione (finora implicita, data l'attesa attività di comunicazione e formazione diffusa sui nuovi aspetti del Modello Organizzativo, di Gestione e Controllo) per una complessiva verifica dello stato dei processi e del sistema delle procedure, ovviamente rilevati qui per quanto attiene agli aspetti organizzativi riconducibili alla Direzione del Personale.

Le verifiche effettuate e i relativi esiti, per come brevemente appresi, consentono di ritenere che l'Azienda sia chiamata a una complessa e articolata attività di profilazione organizzativa e sui sistemi, volta a migliorare, specificare e perfezionare standard comunque già alti di funzionalità e qualità. Si tratta di un programma di lavoro in parte avviato, che deve essere sviluppato e che richiede un indubbio investimento di attenzione e promozione.

Quanto alle politiche di sviluppo del personale, si è proceduto come possibile a ottimizzare professionalità interne, in alcuni casi anche con significative iniziative di *rotation*.

Oltre a ciò, è stata condotta la consueta disamina sui fabbisogni, basata anche sulle valutazioni delle singole funzioni aziendali, e sempre ispirata a criteri di ben prudente ponderazione, tesi a valorizzare il *know how* disponibile e a evitare inutili dissipazioni. Dove effettivamente necessario, sono state condotte attività di ricerca, selezione e ricerca di nuovo personale, orientate a equilibrare l'obiettivo dell'inserimento di valide professionalità con le consentite riserve di verifica nel tempo e di successiva valutazione delle medesime da parte dell'Azienda.

AMBIENTE

Centostazioni è impegnata nella Politica Ambientale del Gruppo FS Italiane per la tutela dell'ambiente come elemento strategico nello sviluppo delle proprie attività di business e concreta espressione della responsabilità d'impresa.

L'azienda si impegna a indirizzare i settori e le attività in cui opera - progettazione, realizzazione e manutenzione delle opere, valorizzazione e gestione delle stazioni - verso una maggiore consapevolezza ambientale, sensibilizzando i principali stakeholder al miglioramento dell'efficienza energetica e alla promozione dell'utilizzo di fonti rinnovabili, alla salvaguardia del territorio e della biodiversità, alla riduzione di emissioni acustiche, elettromagnetiche, in atmosfera, suolo e acque. Il perseguimento di questi importanti obiettivi è garantito dal Sistema di Gestione Integrata della Sicurezza, Qualità e Ambiente, finalizzato allo sviluppo di progetti in grado di assicurare il miglioramento della qualità della vita nell'ambito degli asset gestiti, nel rispetto delle normative a livello comunitario, nazionale e regionale.

Nel 2012 la società ha dato corso alle seguenti attività:

- conferma della certificazione del Sistema di Gestione Integrato Sicurezza, Qualità e Ambiente avente ad oggetto la "Valorizzazione e riqualificazione di complessi immobiliari. Servizi di progettazione e direzione lavori. Servizi di valorizzazione commerciale e advertising. Gestione portafoglio immobiliare; servizi di Property e di Facility Management", applicata a tutte le sedi di lavoro di Centostazioni e a tutti i processi legati alle attività svolte dall'azienda;
- collaborazione con tutte le società del Gruppo FS Italiane alla definizione delle Linee Guida in materia Ambientale, propedeutiche allo sviluppo di un sistema di Gestione Ambientale di Gruppo.
- elaborazione del Rapporto di Sostenibilità 2011, in collaborazione con il Gruppo Ferrovie dello Stato Italiane, attraverso la fornitura dei dati richiesti in merito agli indicatori ambientali previsti dalle Linee Guida GRI (Global Report Initiative);

- completamento delle indagini energetiche e conseguente rilascio degli attestati di Certificazione Energetica dei FV delle stazioni di Aosta, Biella, Chiavari, Cuneo, Imperia, Rapallo, Sanremo, Como, Cremona, Domodossola, Gallarate, Lecco, Lodi, Milano Lambrate, Milano Rogoredo, Monza, Pavia, Sondrio, Treviglio, Varese, Verbania, Voghera, Vicenza, Castelfranco veneto, Mantova, Rovigo, Belluno, Treviso, Desenzano, Rovereto, Trento, Bolzano, Gorizia, Monfalcone, Pordenone, Udine, Arezzo, Cesena, Faenza, Grosseto, La Spezia, Livorno, Lucca, Massa, Modena, Piacenza, Pisa, Pistoia, Prato, Ravenna, Reggio Emilia, Siena;
- mappatura della presenza di amianto di tutte le 103 stazioni del Network di Centostazioni;
- progetto "Printer Consolidation" - monitorati i consumi carta e verificato l'andamento annuale, sulla base dei dati estrapolati dalle stampanti di rete; il consumo di carta utilizzata in funzione del numero delle impressioni lavorate dalla stampante (fotocopie/scansioni/stampe) si è attestato nel 2012 al 72,60%, contro il 75,60% del 2011;
- espletata la gara per l'aggiudicazione su mercato libero della fornitura di energia elettrica MT/BT per l'anno 2013 con riferimento a 92 (+ 25 rispetto allo scorso anno) punti di prelievo (5 sedi e 87 FV di stazione). Prevista nella specifica tecnica di gara la messa a disposizione dell'accesso diretto di Centostazioni al portale internet del trader per garantire il continuo monitoraggio degli assorbimenti (kw/h) per singola utenza gestita.

CLIENTI

I clienti commerciali

Centostazioni durante l'esercizio 2012 ha continuato ad attuare, così come già avviato nel 2011, una strategia commerciale su più livelli.

La prima, di tipo conservativo, verso gli esercenti di stazione in difficoltà tesa a privilegiare il mantenimento del rapporto di locazione a canoni riadeguati o una revisione dei termini di contratto piuttosto che pervenire ad una risoluzione anticipata del rapporto.

Una seconda strategia commerciale volta ad acquisire nuovi Clienti, incentivando l'accesso nel *Network* con soglie di Minimo Garantito più contenute rispetto al passato, e proponendo ed offrendo una flessibilità dell'offerta maggiore in grado di far testare al Partner l'"ambiente-stazione".

I clienti istituzionali

Per quanto riguarda il Cliente indiretto, ovvero la cittadinanza, i viaggiatori, i fruitori dell'ambiente stazione, Centostazioni ha da sempre considerato che la stazione ferroviaria costituisce il biglietto da visita di ogni aggregato urbano. La percezione che gli utenti hanno della qualità, efficienza e livello tecnologico dei servizi offerti all'interno delle stazioni (servizi

commerciali, manutenzione, pulizia, sicurezza) rappresenta dunque un fattore di primaria importanza nell'ambito della realizzazione della *mission* aziendale di Centostazioni.

Nell'ambito delle attività volte alla realizzazione dei propri obiettivi, si conferma dunque l'impegno della Società nel garantire ai clienti fruitori delle aree commerciali delle stazioni:

- elevato standard di sicurezza ed igiene;
- massima facilità di accesso;
- gradevole impiego del tempo libero;
- immagine di modernità;
- servizi di ristorazione e shopping qualificati;
- orari di apertura determinati in funzione delle esigenze degli utenti/viaggiatori;
- manifestazioni ed eventi di intrattenimento.

Tali primarie finalità vengono perseguite mediante l'adozione delle seguenti linee guida:

- sviluppo di progetti che garantiscano la riorganizzazione strutturale dei flussi di accesso all'interno delle stazioni, privilegiando la visione di "piazza" rispetto a quello di attraversamento;
- concentrazione dei flussi verso le aree commerciali e di servizio (c.d. "aree calde");
- dislocazione delle altre attività nelle aree fuori flusso (c.d. "aree fredde").

I progetti di riqualificazione delle stazioni mirano ad ottenere un nuovo rapporto fra città e stazione e la conseguente valorizzazione delle aree urbane circostanti nel rispetto dell'ambiente, con ricadute positive in termini di occupazione e, più in generale, sociali ed economiche, utilizzando tutte le possibili sinergie con i progetti delle Municipalità.

Per questi motivi, Centostazioni rappresenta uno degli interlocutori delle Amministrazioni Locali per progetti di riqualificazione urbanistica che coinvolgono le zone limitrofe alle stazioni, in coerenza con le attività e le risorse delle altre società del Gruppo Ferrovie dello Stato Italiane coinvolte.

Nel corso del 2012, la società ha infatti proseguito il proprio impegno nella promozione dell'immagine e tutela della reputazione di Centostazioni, oltre che nello sviluppo di relazioni pubbliche e contatti a supporto delle attività di core business aziendale e per l'animazione delle stazioni gestite.

Eventi e Partnership

Molteplici le iniziative, legate all'Arte, alla Cultura e al Turismo, promosse all'interno del network in collaborazione con istituzioni, associazioni e aziende. Dagli eventi a supporto della candidatura delle città di Ravenna e Venezia a Capitali della Cultura Europea 2019 - "Ravenna Express" e "Trieste Next-Salone Europeo innovazione e ricerca scientifica", alle media-partnership con il Ministero per i Beni e le Attività Culturali per la valorizzazione di siti museali nei nostri asset con le mostre-evento "Keith Haring - Il murale di Milwaukee"

presso la Reggia di Caserta e l'itinerante "Viaggio in Italia. Capolavori dai Musei del Mondo", in collaborazione con l'Ambasciata di Francia, fino ai rapporti con Soprintendenze ai Beni Archeologici della Calabria e della Campania e CIDAC- Associazione Città d'Arte Italiane, culminati nella sottoscrizione di un Protocollo di Intesa per la valorizzazione e promozione delle città d'arte italiane attraverso le stazioni, volano per lo sviluppo di altrettanti accordi commerciali con Comuni e Province italiani.

Diverse e fruttuose le partnership a rilevanti eventi cittadini, che hanno consentito di confermare le nostre stazioni come luoghi di intrattenimento e di incontro per cittadini e viaggiatori, tra cui: "Milano Piano City", presso la stazione Garibaldi, con l'esecuzione di brani musicali da parte di eclettici pianisti; "Arezzo Wave Lovefestival", con performance di teatro-danza; Monza "Kernel Festival", con i nomi più prestigiosi dell'arte digitale contemporanea nazionale ed internazionale; Trieste, con performance di danza e tip tap; Pisa, "Notte Bianca in Blu", con esibizioni musicali e teatrali; Festa tradizionale di Napoli Piedigrotta, con mostra fotografica e accompagnamento di organo e canto a Mergellina; "Festival Le Notti di Cicerone", con punto informativo per i turisti a Formia-Gaeta.

Realizzate e promosse, nei nostri scali, visite guidate e mostre fotografiche a tema tra cui: "L'Architettura di Angiolo Mazzoni nelle stazioni di Messina", in collaborazione con Ferrovie Siciliane; "La natura inosservata", realizzata a Chieti dal Consiglio Comunale dei Ragazzi; "Pezzi di Città" con scorci caratteristici di Pavia, in collaborazione con l'amministrazione comunale; "Isole di Meraviglia, le camere dell'Alto Adige", organizzata a Bolzano insieme alla Provincia Autonoma, partnership che ha poi portato alla realizzazione, con il Consolato Onorario Russo di Bolzano, della Rassegna fotografica per la promozione delle "XXXIII Olimpiadi invernali di Sochi 2014".

Si è, inoltre, proseguito nel dare impulso ad attività di promozione delle stazioni del network come location ideali per riprese cinematografiche, televisive e pubblicitarie, attivando partnership con importanti case di produzione nazionali e internazionali per scambio immagine, che hanno prodotto occasioni di sviluppo advertising.

Nell'ambito dei rapporti con FS Italiane, è stato fornito supporto organizzativo per diverse importanti iniziative: l'inaugurazione delle Sale FrecciaClub e biglietterie nelle stazioni di Salerno, Padova, Milano Rogoredo, Porta Garibaldi; l'"Operazione Treni Puliti", promossa da Trenitalia con mostre e conferenze stampa in oltre 30 stazioni del network; il tradizionale appuntamento con il "Treno Verde" di Legambiente con tappe ed esposizioni nelle stazioni di Milano, Grosseto, Potenza e Ancona; il Treno del Rugby, legato al Torneo 6 Nazioni; l'accoglienza ed il cerimoniale in occasione dell'arrivo del Presidente della Repubblica a La Spezia, del Santo Padre ad Arezzo; la partnership con la Biennale di Venezia; il tradizionale appuntamento con la "Giornata della Memoria", per non dimenticare le deportazioni durante

l'Olocausto che ebbero come punti di partenza proprio le stazioni, a Mantova, Bergamo, Trieste, Monza, Ravenna, Ancona e Trento. In occasione dell'Americas' Cup World Series, svoltasi a Napoli, ha avuto luogo la presentazione, nella splendida cornice della stazione di Napoli Mergellina, del volume *Stile Italiano*, dedicato alla città, con un focus sull'edificio monumentale. Un punto di accoglienza dedicato agli ospiti della manifestazione è stato organizzato in atrio, con cocktail di benvenuto e video istituzionale realizzato con FS Italiane e Unione Industriali Napoli.

Rilevante l'impegno a sostegno di progetti di riqualificazione delle aree urbane. In particolare, si segnala la collaborazione con i Comuni di Bergamo, Milano, Padova, Terni, Ventimiglia, Rapallo per la presentazione dei nostri progetti di riqualificazione o dell'avanzamento lavori nel quadro di più ampi piani di sviluppo urbanistico - Piani Integrati Territoriali, con interventi nell'ambito di eventi pubblici dedicati come il Mese dell'Architettura di Terni, organizzazione di conferenze stampa, workshop, azioni congiunte di comunicazione e sopralluoghi in cantiere. Rivitalizzati, con fantasiosi murales e grazie ad un calendario annuale di appuntamenti di danza, musica e teatro, il sottopasso della stazione di Milano Porta Garibaldi e l'uscita di Via Pepe, attraverso il Concorso "EscoadIsola.it", promosso dal Comune di Milano e rivolto a giovani artisti.

Rapporti Internazionali

Nell'ambito delle Relazioni Internazionali, si evidenzia la partecipazione al summit "*Business mission to Egypt*" al Cairo, finalizzato allo sviluppo di opportunità di business nel settore infrastrutture ferroviarie in Egitto, promosso da Ministero Affari Esteri, Ministero del Commercio Internazionale, ABI, Confindustria, ICE e FS Italiane, così come la partecipazione a "Merano Conference, Global Practices in Railway Stations Development - From Engineering to Revenue stream", promosso dalle Ferrovie Russe, occasione per l'azienda di presentare il proprio innovativo modello di business ed esperienza gestionale.

Iniziative di Responsabilità Sociale

Non sono mancati rilevanti progetti di Comunicazione e Corporate Social Responsibility, come la mediapartnership "365 D - Trecentosessantacinque giorni da donna", in collaborazione con Ministero delle Pari Opportunità e della Salute e Jhonson & Jhonson, a sostegno della lotta ai tumori e per la valorizzazione della figura femminile nella società. Iniziativa, raccontata in un volume in vendita nelle librerie e in due mostre a Roma e Milano, che ha consentito a Centostazioni di partecipare al Premio Areté per la Comunicazione Responsabile 2012, promosso da Confindustria e Gruppo 24 Ore, nell'XI Settimana della Cultura di Impresa; l'eco-installazione artistica con happening "Green Carpet", in occasione del Salone Internazionale del Mobile e la sfilata-evento della stilista inglese Katherine Hamnett presentazione della nuova collezione fashion "Vesto Solidal" di Coop, presso la

stazione Garibaldi; nell'ambito del progetto FS Italiane - Enel Cuore, la collaborazione ed il supporto nell'individuazione di location idonee per la realizzazione di Help Center per la gestione del disagio nelle stazioni di Messina e Rapallo.

Relazioni con i Media, Comunicazione Web ed Interna

Costante l'attività di Relazioni con i Media per la promozione e comunicazione, attraverso i canali stampa tradizionali e di nuova generazione, ed a supporto delle funzioni aziendali, di risultati e attività di sviluppo commerciale, co-marketing, advertising nelle stazioni e campagne pubblicitarie a bordo treno, oltre che di progetti riqualificazione architettonica e gestione degli asset, così come per repliche e precisazioni circa tematiche specifiche sollevate dai media.

Per quanto concerne la Comunicazione via Web, si segnala l'entrata nel vivo del Progetto di indicizzazione in ottica SEO (Search Engine Optimization) attraverso l'inserimento di meta-tag (parole chiave) utili a ottimizzare il posizionamento del sito internet Centostazioni sui principali motori di ricerca; lo sviluppo della nuova sezione "STAZIONIAMO" in Home Page, per la diffusione e valorizzazione delle notizie di natura commerciale e business; l'aggiornamento e ampliamento quotidiani delle varie sezioni del sito.

Per quanto riguarda l'ambito Advertising, il contratto siglato con Trenitalia fino al 30 giugno 2013 che vede Centostazioni impegnata come concessionaria di Trenitalia per la pubblicità a bordo treno (progetto *Trenitalia on Board*) ha permesso di allargare considerevolmente la base clienti-investitori. L'asset di Trenitalia si presta, infatti, ad un target investitori più elevato e con maggior capacità di investimento. La sinergia tra il progetto Trenitalia e l'advertising nelle stazioni attraverso progetti di comunicazione integrata, ha fatto sì che il data base contatti di Centostazioni ne abbia beneficiato.

QUADRO MACROECONOMICO

A quattro anni circa dallo scoppio della crisi finanziaria americana, l'economia mondiale è ancora in affanno. Nel corso del 2012 la crescita economica globale si è indebolita ulteriormente, condizionata sia dal rallentamento del commercio mondiale che dalla persistente incertezza del processo di consolidamento delle finanze pubbliche negli Stati Uniti e dalle accresciute tensioni sul debito sovrano di alcuni paesi dell'area euro. In questo quadro, continua a permanere una notevole divergenza tra il contributo alla crescita economica globale dei paesi avanzati e quello dei paesi emergenti e di recente industrializzazione. Per questi ultimi, infatti, l'economia è cresciuta, in termini di variazione percentuale del PIL, anche quest'anno a ritmi sostenuti (+5,1 per cento), trainata soprattutto da Cina (+7,8 per cento) e India (+4,7 per cento). Decisamente più contenuto è stato invece il contributo alla crescita economica globale dei paesi avanzati (+1,3 per cento), a cui hanno contribuito in maniera

contrapposta gli Stati Uniti con un tasso del +2,3 per cento e l'area dell'euro con una flessione pari a -0,4 per cento. Complessivamente, l'economia mondiale è cresciuta del 3,0 per cento rispetto al 3,9 per cento del 2011. In decelerazione anche il commercio mondiale, che ha segnato un +2,6 per cento nell'anno appena trascorso rispetto al +7,2 registrato nel precedente.

<i>var % su anno precedente</i>	2011	2012
PIL		
Mondo	3,9	3,0
paesi avanzati		
USA	1,8	2,3
Regno Unito	0,9	-0,2
Area euro	1,5	-0,4
paesi emergenti		
Cina	9,3	7,8
India	7,3	4,7
America Latina	4,7	2,4
Commercio mondiale	7,2	2,6
Petrolio	<i>(\$ per barile)</i>	
Brent	111,6	112,1

Fonte dati: *Prometeia Rapporto di Previsione gennaio 2013*

Nell'area dell'euro, le persistenti tensioni sui mercati causate dalla crisi dei debiti sovrani si sono allentate solo nella seconda parte dell'anno, in seguito agli interventi della BCE. Tuttavia, l'elevata disoccupazione, nonché la debolezza della domanda interna, hanno continuato a frenare la dinamica di fondo della crescita. Complessivamente, il prodotto interno lordo dell'area è diminuito dello 0,4 per cento e, seppure in un quadro di rallentamento generalizzato, si è evidenziato un divario di crescita fortemente disomogeneo tra gli stati Uem, dove i paesi della core Europe hanno registrato un rallentamento meno marcato rispetto a quelli periferici.

La Germania, il cui PIL è cresciuto dello 0,9 per cento, rimane il punto di riferimento dell'area euro, seguita dalla Francia che, alle prese con cospicue misure di austerità, ha registrato un tasso di crescita dello 0,1 per cento. Tra i paesi periferici, invece, spiccano le prestazioni negative del Portogallo (-3,1 per cento) e della Grecia (-6,4 per cento).

L'inflazione dell'Uem, diminuita rispetto all'anno precedente, si è attestata nel 2012 al 2,5 per cento, favorita dalla decelerazione dei prezzi dei prodotti energetici avvenuta nella seconda parte dell'anno.

<i>var % su anno precedente</i>	PIL		Inflazione		Domanda interna	
	2011	2012	2011	2012	2011	2012
Area euro	1,5	-0,4	2,7	2,5	0,5	-1,9
Germania	3,1	0,9	2,5	2,2	2,6	-0,2
Francia	1,7	0,1	2,3	2,2	1,7	-0,5
Italia	0,6	-2,1	2,9	3,3	-0,9	-4,7
Spagna	-0,4	-1,4	3,1	2,4	-1,9	-3,8

Fonte dati: *Prometeia Rapporto di Previsione gennaio 2013*

La domanda interna dell'area dell'euro, fortemente condizionata sia dalle manovre correttive di finanza pubblica - peraltro indispensabili per evitare più gravi conseguenze sull'attività e sulla stabilità economica - che dalla debolezza dei consumi delle famiglie, è diminuita sensibilmente (-1,9 per cento contro il +0,5 del 2011). Anche in questo caso, si riscontrano evidenti divergenze tra i paesi Uem: contrazioni più contenute si registrano per Germania (-0,2 per cento) e Francia (-0,5 per cento) rispetto a quelle più marcate di Italia (-4,7 per cento) e Spagna (-3,8 per cento).

In Italia, il sistema economico ha registrato nel 2012 un deciso rallentamento, a causa sia delle tensioni sui mercati finanziari che dell'effetto sul reddito disponibile delle manovre correttive di finanza pubblica. Inoltre, il forte evento sismico verificatosi nel mese di maggio nel nord Italia, in una zona ad alta concentrazione industriale e tecnologica, ha prodotto un ulteriore impatto negativo su tutta l'economia del Paese.

L'andamento del PIL ha mostrato una diminuzione dello 0,8 per cento nel 1° trimestre dell'anno e dello 0,7 per cento nel 2° trimestre. Un calo più contenuto si è registrato nel 3° trimestre (-0,2 per cento), seguito tuttavia da un flessione negativo pari a -0,6 per cento nel 4° trimestre. Complessivamente, in media d'anno, la diminuzione del PIL si è attestata al 2,1 per cento, rispetto ad una modesta crescita dello +0,6 per cento segnata nel 2011.

I consumi delle famiglie hanno continuato a contrarsi in tutte le componenti, riflettendo il prolungato calo del reddito disponibile e la forte incertezza generale. Particolarmente accentuata è stata la flessione nel comparto dei beni durevoli. Indicativo, a tal proposito, il calo generalizzato delle immatricolazioni di autovetture che nel 2012 si è attestato ai minimi storici dal 1979.

Il tasso d'inflazione medio annuo (NIC) per il 2012 è risultato in Italia del 3,0 per cento, in leggero aumento di due decimi di punti percentuali rispetto al 2,8 per cento del 2011.

In forte aumento anche il tasso di disoccupazione, arrivato a toccare a dicembre la quota di 11,2 per cento; da segnalare, in particolare, che quello giovanile ha raggiunto il 36,6 per cento nello stesso periodo. Nel 2012 le aziende italiane hanno usufruito di 1.090 milioni di ore di cassa integrazione a fronte dei 973 milioni del 2011, registrando un aumento del 12 per cento su base annua.

	I Trim	II Trim	III Trim	IV Trim
PIL	-0,8	-0,7	-0,2	-0,6
Domanda Interna	-1,6	-1,2	-0,7	-0,6
Spesa delle Famiglie	-1,4	-1,2	-1,0	-0,6
Spesa della AP e ISP	-0,1	0,1	-0,3	-0,4
Investimenti Fissi Lordi	-4,1	-2,0	-1,4	-1,6
Costruzioni	-3,6	-1,2	-1,4	-1,9
Altri beni	-4,7	-3,0	-1,3	-1,3
Importazioni di beni e servizi	-3,5	-0,5	-1,4	0,1
Esportazioni di beni e servizi	-0,5	1,0	0,5	0,0

Fonte dati: *Prometeia Rapporto di Previsione gennaio 2013*

ANDAMENTO DEI MERCATI DI RIFERIMENTO¹

Nel 2012 il commercio al dettaglio ha registrato in Italia un decremento nel valore delle vendite rispetto all'anno precedente (-2,0%) attribuibile in larga parte alla riduzione dei consumi di generi non alimentari (-2,6%), mentre il calo nelle vendite dei generi alimentari si è fermato su valori contenuti (-0,6%).

Fatturati in significativa contrazione in particolare per le piccole superfici, attività c.d. “di vicinato”, che hanno subito una flessione annua del 2,8%, sebbene negli ultimi mesi tale *trend* risulti ulteriormente peggiorato (-3,9% a novembre 2012 rispetto all'omologo 2011); in sofferenza anche gli Ipermercati (-1,5% nel 2012) mentre i Supermercati che trattano prevalentemente generi alimentari intravedono una flebile ripresa (+0,4%). In linea con la forte riduzione del potere d'acquisto delle famiglie, l'unico format con prodotti a prevalenza alimentare che registra risultati positivi è l'*hard discount* (+1,6% sull'anno, +1,2% a novembre 2012 sull'omologo del 2011), che, compensando i risultati negativi delle altre tipologie di esercizio, contiene il decremento dell'intero settore alimentare (-0,6%).

L'analisi di dettaglio relativa ai “generi non alimentari” mostra nel mese di novembre 2012, una contrazione significativa dei fatturati per il settore degli “Strumenti musicali e relativi supporti magnetici” su base mensile e annua rispettivamente (-7,6%; -4,3%), dovuta in larga parte alla progressiva sostituzione dei supporti con dispositivi audio-visivi legati al mondo informatico; allo stesso modo, il commercio al dettaglio di prodotti appartenenti al settore “Cartoleria, libri, giornali e riviste” sta subendo negli anni una costante contrazione (-4,4% a novembre 2012 su base mensile, -3,3% su base annuale) imputabile sia alla flessione generale dei consumi che alla crisi del settore cartaceo causata dalla fruizione e condivisione per via informatica delle informazioni. Tra i settori in particolare difficoltà si segnalano infine “Arredamento, articoli tessili, mobili” (-4,5% a novembre 2012 rispetto all'omologo mese del 2011, -3,7% su base annua) e “Prodotti farmaceutici” (rispettivamente -3,4% e -3,1%).

In linea con l'andamento tradizionale dei consumi in periodo di crisi congiunturale, il comparto al dettaglio che subisce perdite meno consistenti è quello legato dei beni di lusso: in particolare, regge il segmento “Orologerie e Gioiellerie” (-1,1% nel 2012 su base annua); i “Prodotti legati alla cura della persona” e al comparto “Profumeria” seguono lo stesso andamento con contrazioni al di sotto della media (-1,8%).

¹ Le fonti utilizzate per la redazione del paragrafo sono state: ISTAT, UnionCamere, Osservatorio Immobiliare Nazionale Settore Urbano, FIAIP- Università degli Studi di Napoli Federico II, Osservatorio Movimprese, Nielsen Media Research

A livello geografico, appaiono in fase di acuta sofferenza le regioni del Centro-Sud Italia, mentre il Nord, ed in particolare il Nord-Ovest, contiene la riduzione di fatturato.

In questo contesto di riferimento il dato generale di natalità delle imprese, che comunque mantiene segno positivo, certifica nel 2012 un ulteriore rallentamento della vitalità del sistema imprenditoriale rispetto al 2011(+0,3 contro +0,8%) dovuto alla diminuzione del numero delle aperture (-7.000 unità circa), ma soprattutto alla chiusura di attività operanti sul mercato ad un ritmo di circa 1.000 unità al giorno.

Particolarmente critica la situazione delle imprese artigiane che per il quarto anno consecutivo presentano un saldo negativo di stock (-1,4%), mentre sono i giovani imprenditori *under 35*, gli immigrati e le donne impegnati in attività legate al “Turismo”, al “Commercio” e ai “Servizi alle imprese e alle persone” che hanno garantito all’intero sistema imprenditoriale nazionale di attestarsi su risultati non completamente negativi.

Nel complesso, si evidenzia una importante natalità di imprese nei “Servizi di alloggio e ristorazione” (+2,9%) trainata dalle nuove aperture di “*Bed & Breakfast*”, “Agriturismi” e “Villaggi turistici”; nella “Ristorazione” l’espansione è legata all’aumento considerevole di “Bar”, che da soli concentrano il 61% del saldo positivo del settore, seguiti da “Tavole calde” (+5,9% del totale ristorazione), “Gelaterie e Pasticcerie” (+12,9%). Per quanto riguarda il settore Commercio, che ha visto una crescita del numero di imprese superiore alla media nazionale (+0,6%), hanno assunto particolare importanza le nuove iscrizioni di attività che non comportano una componente significativa di costi fissi e operativi e che consentono quindi una gestione snella e flessibile, come la categoria dei “Venditori ambulanti” (+5,2% rispetto al 2011), delle aziende che operano nel “Commercio via Internet” (+12,9%), dei “Venditori porta a porta e tramite distributori automatici” (+6,9%). In crescita anche gli stock di imprese operanti nei settori “Noleggio”, “Viaggi e Turismo”, “Servizi alle imprese”; tra le attività di servizi si segnala inoltre la significativa crescita del numero di iscrizioni di imprese operanti nella “Riqualificazione e Manutenzione di edifici e paesaggi”, cresciute nel 2012 di 3.093 unità (+5,3%) rispetto all’anno precedente.

A livello geografico, mentre, in media, tutte le Regioni italiane registrano incrementi, seppur lievi, nello stock di imprese attive, con il Centro Italia particolarmente prolifico (rappresenta da solo oltre il 55,5% del saldo nazionale) ed il Sud che, allo stesso modo, appare godere di grande vivacità imprenditoriale con il 49,5% delle nuove iscrizioni sul totale Italia, il Nord-Est rappresenta, invece, l’area che soffre maggiormente della congiuntura economica e registra per la prima volta, nel passaggio dal 2011 al 2012, un saldo negativo di natalità. Andando maggiormente nel dettaglio, nel 2012 le Regioni meno vitali dal punto di vista del tessuto imprenditoriale sono state, Piemonte, Veneto, Emilia-Romagna, Marche e Molise; solo Umbria, Val d’Aosta e Basilicata hanno visto, seppur di poco, migliorare la situazione rispetto

agli anni passati, da un tasso negativo ad uno positivo oppure riducendo la negatività pregressa.

All'interno del quadro economico rappresentato, il settore delle locazioni, in linea con l'andamento del mercato immobiliare italiano più in generale, si conferma per il quarto anno consecutivo in profonda crisi; le flessioni fanno riferimento sia all'importo medio dei canoni per la totalità dei comparti considerati (abitativo, uffici e negozi) che ai tempi medi di conclusione dei contratti di locazione.

In particolare, le grandi aree urbane, con variazioni annue degli affitti ad uso commerciale che nel 2012 si attestano intorno a -4% e tempi medi di conclusione dei contratti che raggiungono i sei mesi e mezzo, hanno registrato un inasprimento importante delle dinamiche rispetto al 2011 soprattutto se confrontate con le città di medie dimensioni che hanno visto invece fermarsi poco oltre la soglia del -2% la contrazione dei canoni commerciali sia uso ufficio che negozio e attestarsi a poco meno di sei mesi il tempo medio di finalizzazione degli accordi; l'unico comparto che non ha visto peggiorare rispetto al 2011 la percentuale di contrazione dei canoni, fermandosi per il secondo anno consecutivo a -2,2%, è quello delle locazioni uso ufficio nelle città intermedie.

Una rapida occhiata all'uso abitativo evidenzia lo stesso andamento con le già citate differenze tra le variazioni medie negli importi dei canoni di locazione attribuibili alle grandi città e alle intermedie (rispettivamente -3,2% e -2,4%), ma comunque ulteriormente negative rispetto alle quotazioni del 2011.

Il mercato della raccolta pubblicitaria in Italia, infine, ha visto nel 2012 proseguire ed inasprirsi il *trend* negativo registrato negli anni precedenti. Il 2012 rappresenta, infatti, il peggiore degli ultimi venti anni con una *performance*, che, scendendo per la prima volta dal 2003 sotto la soglia degli 8 miliardi di Euro a prezzi correnti, torna, al netto dell'inflazione ISTAT, ai valori registrati per il comparto nel 1991. Netto calo degli investimenti totali sul 2011 (-14,3%): nel solo mese di novembre la contrazione è stata del 23% rispetto all'omologo dell'anno precedente.

I settori "Alimentari" ed "Automotive", che insieme rappresentano circa il 25% del mercato Advertising italiano, perdono rispettivamente il 15,6% e il 14,3%; comparti minori registrano riduzioni superiori che si attestano intorno al 30% ("Elettrodomestici", "Enti/Istituzioni", "Giochi/Articoli scolastici"). In controtendenza, sebbene con una quota contenuta sul mercato totale, il settore "Turismo/Viaggi" che ha visto nel corso del 2012 un incremento consistente degli investimenti in *Advertising* (+5,1%) dovuto in parte alla competizione aereo/treno sulla tratta Roma - Milano e ai nuovi vettori che si sono proposti nel mondo ferroviario.

Relativamente alla scelta dei mezzi, il 2012 conferma il calo indifferenziato a favore di "Internet" che appare essere ancora, seppur con un incremento minore rispetto a quello registrato nel corso dell'anno precedente, l'unico media in crescita a livello di raccolta (+5,3%). Si segnala inoltre la tendenza degli investitori nel mezzo televisivo, nel complesso in forte crisi (-15,3%), a scegliere le emittenti tematiche e digitali che registrano infatti risultati positivi dovuti in parte anche alla relativa *novelty* del mezzo stesso.

Si confermano in contrazione ed incrementano negativamente l'andamento della raccolta, "Outdoor" (-12,5%), "Transit" (-10,6%) e "Out of home TV" (-10,2%). A livello di volumi, la "Televisione" resta ancora il mezzo più pianificato dalle aziende italiane con una quota di mercato che si attesta intorno al 53%; la "Carta stampata" (quotidiani e periodici), che perde nel complesso il 17,7%, mantiene una quota di mercato del 25% circa. Nota positiva per il mondo dell'*Advertising* è la sostanziale tenuta del numero degli inserzionisti in Italia rispetto al crollo dei fatturati di raccolta; questo fenomeno segnala un calo delle quotazioni medie, ma, nel contempo, è indicatore della perdurante fiducia delle Aziende nella leva della comunicazione nonostante la difficile congiuntura economica.

ANDAMENTO ECONOMICO E SITUAZIONE PATRIMONIALE/FINANZIARIA

Anche quest'anno la Società chiude l'esercizio con un risultato positivo, frutto del costante impegno gestionale volto a massimizzare l'efficienza dei processi e la redditività aziendale, nonché alla continua ottimizzazione della organizzazione societaria.

Conto economico

<i>(in migliaia di Euro)</i>				
	2012	2011	Variazione	Var. %
RICAVI OPERATIVI	79.434	76.875	2.559	3,3%
Ricavi delle vendite e prestazioni	78.569	74.238	4.331	5,8%
Altri ricavi	866	2.637	(1.771)	-67,2%
COSTI OPERATIVI	(61.239)	(58.795)	(2.444)	-4,2%
Costo del lavoro	(8.260)	(8.056)	(204)	-2,5%
Altri costi netti	(52.978)	(50.739)	(2.240)	-4,4%
MARGINE OPERATIVO LORDO (EBITDA)	18.196	18.080	115	0,6%
Ammortamenti e svalutazioni cespiti	(2.358)	(2.172)	(186)	-8,6%
Svalutazioni, perdite (riprese) di valore	(596)	(141)	(455)	-322,7%
Accantonamenti	0	0	0	
RISULTATO OPERATIVO (EBIT)	15.241	15.767	(526)	-3,3%
Proventi ed oneri finanziari	(515)	(554)	39	7,0%
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	14.726	15.213	(487)	-3,2%
Imposte sul reddito	(4.529)	(5.273)	745	14,1%
RISULTATO NETTO DELL'ESERCIZIO	10.197	9.940	258	2,6%

La Società chiude il 2012 con un margine operativo lordo di euro 18.196 mila, in linea con l'esercizio precedente (+0,6%).

Sono da segnalare, in particolare:

- l'incremento di 2.559 mila euro (+3,3%) nei ricavi operativi, rispetto ai valori del 2011, dovuto al miglioramento in tutte le aree di business della società: maggiori ricavi da locazione (+642 mila euro; +1,9%), da pubblicità (+1.375 mila euro; +30,2%), da ribaltamento oneri condominiali e fee di gestione (+1.683 mila euro; +4,8%) e fee da soggetto tecnico (+631 mila euro; +33%). Tali incrementi risultano bilanciati dalla diminuzione dei ricavi diversi per 1.771 mila euro (-67%) a causa di partite non ripetibili registrate nell'esercizio precedente (quali i minori diritti d'opzione per 561 mila euro, le minori penali per 290 mila euro, i minori servizi commerciali e l'escussione di cauzioni per 248 mila euro) e da sopravvenute insussistenze dell'attivo (-624 mila euro) ed altre partite minori (per complessivi -48 mila euro) emerse durante l'esercizio 2012;

- l'incremento dei costi operativi per 2.444 mila euro (+4,2%), dovuto essenzialmente ai maggiori costi sostenuti per oneri condominiali (+1.271 mila euro; +4,1%) e per il Canone di Retrocessione (+525 mila euro; +3,6%), anche correlato all'incremento dei ricavi derivanti dalla gestione caratteristica, così come l'incremento di costi per materiali e forniture legato all'aumento dell'attività pubblicitaria ed altre minori per complessivi 444 mila euro in più rispetto all'esercizio precedente. Va segnalato inoltre l'incremento del Costo del Lavoro (+2,5%) comprensivo, oltre che delle competenze e dei contributi del personale dipendente (+98 mila euro rispetto all'esercizio precedente; +1,3%), anche del costo dei collaboratori a progetto (+100 mila euro, comprensivi dei relativi contributi; +19%), del personale distaccato, del lavoro interinale e degli altri costi del personale quali *ticket restaurant* e formazione sostanzialmente in linea con l'anno precedente (+6 mila euro).
- l'incremento degli ammortamenti rispetto all'esercizio precedente (+186 mila euro; +8,6%) a causa delle nuove valorizzazioni entrate in esercizio. Le svalutazioni, pari a 596 mila euro, sono relative ai crediti e riflettono la puntuale valutazione delle posizioni creditorie alla data di chiusura dell'esercizio.

Il saldo negativo della gestione finanziaria, in linea con l'esercizio 2011 (-39 mila euro; -7%) è dovuto agli oneri finanziari relativi ai finanziamenti attualmente in essere verso BNL-Paribas, rispettivamente da 14 milioni di euro e da 6 milioni di euro (che sostituisce il precedente da 8 milioni di euro a partire da ottobre 2012), ed il finanziamento verso BIIS da 14 milioni di euro sottoscritto nel mese di giugno del 2011, in parte compensati dagli interessi attivi relativi alla locazione finanziaria degli impianti di videocomunicazione.

Stato patrimoniale riclassificato*(in migliaia di Euro)*

Stato Patrimoniale Riclassificato	31/12/2012	31/12/2011	Variazioni
Capitale circolante netto gestionale	7.497	9.121	(1.624)
Altre attività nette	(2.094)	1.370	(3.464)
Capitale Circolante Netto	5.403	10.491	(5.088)
Immobilizzazioni tecniche	50.118	50.432	(313)
Capitale Immobilizzato Netto	50.118	50.432	(313)
TFR	(625)	(518)	(107)
Altri fondi	(1.241)	(1.670)	429
Totale fondi	(1.866)	(2.188)	322
CAPITALE INVESTITO NETTO	53.655	58.735	(5.079)
Posizione finanziaria netta a breve	3.060	10.398	(7.338)
Posizione finanziaria netta a medio/lungo	20.137	21.094	(957)
Posizione finanziaria netta	23.196	31.492	(8.295)
Mezzi Propri	30.459	27.243	3.216
TOTALE COPERTURE	53.655	58.735	(5.079)

Il saldo della posizione finanziaria netta si attesta a 23.196 mila euro al 31 dicembre 2012, con una riduzione di 8.295 mila euro, rispetto all'esercizio precedente, sostanzialmente dovuta al rimborso delle rate dei prestiti durante l'esercizio (per circa 2,9 milioni di euro), al rinnovo del finanziamento da BNL-Paribas per un importo inferiore (da 8 a 6 milioni di euro) e per il credito finanziario in essere relativo agli impianti pubblicitari concessi in locazione finanziaria (3,4 milioni di euro).

Attualmente la Società sta utilizzando tre finanziamenti: il primo di 6 milioni di euro, scadenza 2017, sottoscritto con BNL-Paribas ad ottobre 2012; il secondo di 14 milioni di euro, sempre con lo stesso Istituto, sottoscritto a febbraio del 2009 ed avente scadenza 2019. Il terzo, sempre di 14 milioni di euro, sottoscritto con BIIS in data 15 giugno 2011 della durata di otto anni. Tutti i finanziamenti sono stipulati a tassi variabili indicizzati ai tassi Euribor.

Dall'analisi dello stato patrimoniale riclassificato della Società si evince la riduzione del capitale circolante netto, sostanzialmente riferibile sia ad un minor saldo dei debiti/crediti commerciali, sia all'incremento del saldo negativo delle "Altre Attività/Passività nette", in particolare per il maggior debito IVA a causa delle fatturazioni anticipate di fine anno.

La voce "Altri Fondi" si decrementa a causa del rilascio di fondi per rischi ed oneri venuti meno.

La voce "Mezzi propri" risente della distribuzione del dividendo 2011 e del risultato positivo dell'esercizio 2012 (euro 10.197 mila).

FATTORI DI RISCHIO

Non si prevedono, alla data di predisposizione della relazione sulla gestione corrente, particolari rischi e incertezze che possano determinare effetti significativi sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria della società, oltre quelli menzionati nelle note al bilancio, cui si rimanda.

RAPPORTI CON PARTI CORRELATE

Le interrelazioni tra le Società del Gruppo e tra queste e le altre parti correlate avvengono secondo criteri di correttezza sostanziale in un'ottica di reciproca convenienza economica indirizzata dalle normali condizioni di mercato, per l'identificazione delle quali - ove del caso - ci si avvale anche del supporto di professionalità esterne.

Le operazioni intersocietarie perseguono l'obiettivo comune di creare valore per l'intero Gruppo. A tale riguardo si sottolinea che, in coerenza con il Piano Industriale del Gruppo Ferrovie dello Stato Italiane, è in atto una più razionale allocazione degli *asset* e delle risorse all'interno del Gruppo stesso, al fine di concentrare la focalizzazione di ciascuna società nel proprio *core business*, migliorare la valorizzazione e lo sfruttamento del patrimonio non strettamente correlato alle attività caratteristiche delle società del Gruppo affidando detta attività a soggetti specializzati, anche mediante scissioni e conferimenti, nonché di incrementare le sinergie e le economie di scala infragruppo.

Tali processi e operazioni avvengono nel rispetto della normativa specifica del settore, di quella civilistica e tributaria, in adesione agli indirizzi fissati dai Ministeri vigilanti e tenuto conto delle caratteristiche e peculiarità delle attività esercitate da molte delle società del Gruppo.

I rapporti attivi e passivi intercorsi nell'esercizio con controllanti ed altre imprese consociate e le informazioni sui rapporti con parti correlate, sono presentate nelle note al bilancio cui si rimanda.

INVESTIMENTI

Riqualificazione stazioni

È continuata nel corso dell'anno 2012 la realizzazione del programma di investimenti per la valorizzazione commerciale, l'adeguamento normativo/funzionale e la manutenzione straordinaria dei complessi immobiliari delle stazioni a più alto potenziale commerciale appartenenti al network gestito da Centostazioni S.p.A.

I lavori eseguiti fino alla data del 31 dicembre 2012 hanno interessato un totale di 93 stazioni di cui quelli relativi a 88 completamente gestite da CS, per un investimento pari a 162,8 milioni di euro, suddivisi come segue:

- per investimenti a carico di RFI (messa a norma e manutenzione straordinaria) 105,5 milioni di euro;
- per investimenti a carico di Centostazioni (valorizzazione commerciale) 57,3 milioni di euro.

I cantieri i cui lavori sono proseguiti oppure iniziati nel 2012 hanno interessato un totale di 14 stazioni. Oltre alle stazioni ultimate nel corso dei precedenti esercizi sono stati ultimati gli interventi relativi alle stazioni di Cremona, Domodossola, Lodi, Perugia, Treviglio, Foggia e Gorizia. Relativamente alle stazioni di Arezzo e Pistoia sono stati risolti i contratti di appalto.

Alla data del 31 dicembre 2012 risultano ultimate le progettazioni relative alle seguenti stazioni, i cui cantieri non sono stati ancora avviati: Mantova, Terni, Trento, Varese e Ventimiglia. Risultano in fase di aggiornamento i progetti esecutivi delle stazioni di Lucca, Verbania, Mantova e Terni.

Nel corso del 2012 sono state sviluppate la progettazione esecutiva dei bagni passeggeri della stazione di Ventimiglia, la revisione del progetto esecutivo del porticato della stazione di Roma Ostiense, la progettazione esecutiva del piazzale di Cagliari, la progettazione degli impianti idrici e per riscaldamento nella stazione di Roma Trastevere, la progettazione degli interventi alla copertura della stazione di Trieste, la progettazione I.A.P. della stazione di Cagliari e della segnaletica nelle stazioni di Trieste, Udine, Padova, Milano P.G., Milano Lambrate, Gallarate, Rovigo, Benevento, Salerno, Monza, Roma Trastevere, Treviglio, Rapallo, Forlì, Formia, Orte, Perugia, Foligno, Caserta, Napoli Mergellina, Civitavecchia, Brindisi, Termoli, Lecce, Campobasso e Barletta nonché revisione della progettazione delle insegne di identificazione in varie stazioni.

L'ammontare delle opere realizzate alla data del 31 dicembre 2012 è risultato pari a 137,5 di euro, di cui 88,8 milioni di euro di competenza RFI e 48,7 milioni di euro di competenza Centostazioni.

Le opere realizzate nel 2012 ammontano a 4,7 milioni di euro per competenza RFI e 0,1 milioni di euro per Centostazioni.

Sono proseguite le attività per l'accatastamento degli immobili nelle stazioni.

Sistemi informativi

Cambio piattaforma Archibus e creazione del sistema A.M.O.S.: la piattaforma Archibus è stata dismessa e sostituita con un sistema moderno e fruibile da tutti gli utenti. Si può leggere e interagire con le planimetrie che rappresentano l'asset Centostazioni anche attraverso il

touchscreen dei tablet. Il nuovo sistema permetterà un progressivo cambio del paradigma di interazione tra asset Centostazioni e contenuto informativo dei sistemi IT.

Nuovo Sistema di Backup: è stato acquistato l'applicativo "Appliance" (insieme di Hardware e Software) per la gestione della duplicazione dei dati residenti nello storage e nei database. È una tecnologia che, una volta duplicato il dato, ne gestisce le successive modifiche copiando solo le parti dei file che differiscono dall'originale. Grazie a questo investimento i dati sono sottoposti a backup con cadenza giornaliera.

Sistema Work Flow delle approvazioni dei "lavori aggiunti": Trasposizione, su "sistema gestionale dei WorkFlow" (processi automatizzati), della procedura per l'approvazione e il monitoraggio delle richieste di lavori aggiuntivi sull'asset edilizio di Centostazioni. Si ha in questo modo il controllo dell'iter approvativo e il monitoraggio puntuale dello stato dei lavori.

CRM per la gestione della formazione dei dipendenti: il sistema consente di avere un quadro informatizzato di tutte attività formative che vengono erogate periodicamente. Il censimento mensile e la costante manutenzione del CRM consente di avere in tempo reale una c.d. "scheda formativa" di ogni singolo dipendente.

Rilascio dei piani di lavoro e piani di manutenzione su CRM: in questo anno, sono state ultimate le attività di sviluppo software per la gestione dei piani di manutenzione. Da Amos vengono strutturate le ciclicità delle manutenzioni (lavori e pulizie) programmate. Gli assuntori provvedono a calendarizzare le attività su un sistema informatico condiviso.

CRM Mobile del Services: è stato predisposta una applicazione su Mobile Android (APP) per le funzionalità delle procedure di gestione degli interventi in extracanone. L'APP permette l'uso in mobilità del CRM da parte di circa 40 utenti.

Advertising

Gli investimenti in attrezzature pubblicitarie, pari a 319 mila euro, comprendono 197 mila euro di impianti, in particolare sulle stazioni di Milano Porta Garibaldi e Rogoredo, Padova, Arezzo, Parma, Roma Ostiense, Ravenna e Salerno e 122 mila euro di opere di elettrificazione.

A questi si aggiungono gli impianti di Videocomunicazione rientranti nel perimetro Vidion di cui alla successiva nota 15 delle Note Esplicative.

ATTIVITÀ DI RICERCA E SVILUPPO

Ai sensi dell'articolo 2428, comma 2, n. 1, del Codice Civile, si dà atto che la Società non ha effettuato alcuna attività di ricerca e sviluppo.

INFORMAZIONI RIGUARDANTI I PRINCIPALI SETTORI DELLA SOCIETÀ

Di seguito, in sintesi, le principali attività svolte nelle diverse aree di operatività della Società.

a) Locazioni commerciali

L'attività di gestione delle locazioni commerciali può essere suddivisa in due macro-settori:

- *Property Management*
- *Sviluppo Business*

Alla prima area fanno riferimento tutte le attività di gestione dei rapporti già in essere ed in corso di perfezionamento con la clientela, alla seconda le attività di definizione del mix di offerta, la ricerca di nuovi partner e lo sviluppo di nuove iniziative di business.

Property Management

Le attività caratteristiche si sono svolte in coerenza con gli obiettivi di produzione complessiva della Direzione Commerciale. In considerazione del contesto economico, che ha fatto emergere difficoltà anche per la conduzione di attività commerciali nelle stazioni, particolare attenzione è stata dedicata al controllo e mantenimento della redditività derivante dai contratti acquisiti in gestione, nei limiti di competenza.

Nell'area Gestione Terzi sono state lavorate 135 posizioni - a partire dalla definizione di trattative commerciali - e sono stati inseriti in gestione 94 contratti nel corso dell'esercizio, 16 dei quali derivanti da trattative commerciali definite a fine 2011. Alla fine dell'anno risultavano in gestione 856 anagrafiche REM attive, relative a 446 posizioni cliente (non considerando i contratti con Società del Gruppo FS Italiane, quelli ad uso abitativo ed altri convenzionali). La riduzione del numero dei clienti rispetto all'anno precedente deriva dai recessi anticipati e dai contratti andati in scadenza nel periodo considerato. Per contro, l'incremento delle anagrafiche REM è sostanzialmente dovuto alla formalizzazione di nuovi contratti con clienti già registrati, come ad es. Fast Service (nuovi contratti "Promo"), MPS ed altri.

Le attività di controllo dei fatturati (royalties) su 124 posizioni REM hanno prodotto congruagli positivi per 27 posizioni/cliente, per complessivi 340mila euro circa fatturati nel 2012 (di cui ca. 218mila erano stati accertati per la chiusura di bilancio del 2011), anche per periodi di competenza pregressi (frutto di una straordinaria attività di sollecito per il recupero della documentazione di fatturato degli anni precedenti). Sono stati inoltre registrati adeguamenti dei minimi garantiti - per effetto dei meccanismi di consolidamento - pari complessivamente a

circa 180 mila euro per l'anno 2012. Oltre a questi risultati si può considerare l'ulteriore quota di circa 60 mila euro per fatture da emettere per conguagli da royalties, per ora solo accertati, salvo successiva verifica.

La gestione del credito ha continuato a risentire del contesto di riferimento, procedendo comunque con azioni più tempestive ed efficaci in virtù della revisione dei processi decisionali ed operativi – trasversali a diverse aree aziendali – ed al particolare impegno erogato nelle attività di controllo e di *follow up*. Sono state notevolmente incrementate le azioni di sollecito (242 posizioni, quasi il doppio rispetto a quelle del 2011, con un recuperato diretto di ca. il 45% dell'azionato) e di diffida (93 posizioni rispetto alle 7 dell'anno precedente). Sono state altresì avviate le azioni volte al recupero del credito per 25 posizioni per l'avvio delle azioni legali. Inoltre, sono state definite direttamente 22 operazioni di natura transattiva e si è provveduto al costante monitoraggio per l'adempimento da parte dei conduttori di impegni derivanti da altre 13 transazioni formalizzate dalla società. Sono state formalizzate richieste di escussione fidejussioni per 15 posizioni, per un valore complessivo di circa 200mila euro (in parte revocate per ravvedimento dei clienti). Si è peraltro proceduto a svincolare fidejussioni e depositi cauzionali per un valore totale pari a circa 510mila euro relativi a diverse posizioni ormai chiuse o sostituite con nuovi contratti. Il confronto del dato relativo al mese di dicembre corrente anno, rispetto allo stesso mese del 2011, evidenzia un saldo nella gestione del credito da locazione verso terzi (esclusi grandi clienti) in linea con l'anno precedente (-0,4%).

L'area di gestione dei Contratti Convenzionali ha riguardato locazioni con Società del Gruppo FS Italiane, locazioni ad uso abitativo ed altre locazioni atipiche (Cofely/Iprams, DLF, vettori ferroviari).

Sono stati consuntivati e condivisi con Trenitalia (TI) i corrispettivi di locazione relativi all'esercizio 2012; il progressivo rilascio di porzioni immobiliari da parte di TI negli ultimi anni ha ormai portato al raggiungimento della soglia minima di canoni annui previsti del vigente contratto. Trenitalia ha inoltre richiesto verifiche, ora in corso di esecuzione, circa l'attribuzione di indennità relative alle installazioni considerate come "promozionali".

In base all'avvenuta cessione parziale dello stesso contratto di locazione da Trenitalia a Trenord (Società partecipata dalla stessa Trenitalia), sono stati scorporati e ri-attribuiti i valori di rispettiva competenza sia per regolarizzare le due distinte posizioni amministrative che per determinare l'IRE.

Ancora in ambito di Gruppo FS Italiane, è pervenuta da parte di Italferr la richiesta di recesso di contratto per gli spazi di Foggia la cui riconsegna è prevista per il mese di marzo 2013.

Per quanto riguarda altri vettori ferroviari, nel mese di marzo è stato consegnato a SVI (SNCF) un ufficio di biglietteria a MI-Porta Garibaldi dando così esecuzione al contratto formalizzato a fine 2011.

Sono stati inoltre perfezionati altri 2 contratti di locazione con NTV per il posizionamento di emettitrici automatiche di biglietti nelle stazioni di Padova e Salerno.

In esito alle verifiche svolte dalle Sedi territoriali competenti ed alle autorizzazioni pervenute da RFI, sono state formalizzate proposte di regolarizzazione per il posizionamento di desk mobili di servizio ai passeggeri dei tre vettori (Trenitalia, NTV e SVI-SNCF) operanti a MI-PG ed altre stazioni del ns network. SVI ha successivamente rinunciato alla installazione, mentre non sono ancora pervenuti riscontri conclusivi dagli altri vettori.

È proseguita regolarmente la gestione del contratto di locazione con la Patrimonio DLF, con tendenziale decremento delle consistenze utilizzate. Nel corso del 2012 sono stati infatti riconsegnati gli spazi nella stazione di Perugia e sono pervenute comunicazioni di recesso parziale per gli spazi nelle stazioni di Napoli CF, Villa San Giovanni e Pescara.

È proseguita regolarmente la gestione del contratto di locazione con le Ditte assuntrici di Global Service (Cofely e Iprams). In particolare, è in corso di definizione l'atto integrativo per alcune porzioni ulteriori rispetto a quelle oggetto del vigente contratto di locazione.

Particolare impegno nel periodo è stato dedicato alle attività di rinnovo dei contratti ad uso abitativo. In esito all'accordo raggiunto con le OOSS a fine 2011, sono state inviate più di cento proposte di rinnovo che hanno portato alla formalizzazione di 50 nuovi contratti con relativi piani di pagamento rateale dei corrispettivi pregressi per i quali si è reso necessario mettere a punto complesse procedure amministrative. L'attività di recupero e regolarizzazione è ancora in corso per 29 posizioni – parte delle quali evidenziano condizioni di disagio sociale - che dovrebbero essere definite nei prossimi mesi con ulteriori contratti oppure con iniziative legali. Nel periodo considerato sono state inoltre gestite altre posizioni che, avendo rinunciato al rinnovo, hanno proceduto alla riconsegna dell'unità immobiliare con accordi *in bonis*. Sono state infine trasferite a competenza legale, per eventuali iniziative stragiudiziali o per azioni di recupero del credito e/o di rilascio dell'immobile, alcune posizioni che non avevano i requisiti per il rinnovo nei termini dell'accordo con le OOSS o che ne hanno contestato l'applicabilità.

Nell'area Oneri Accessori è stata effettuata, a consuntivo dell'esercizio 2011, la ripartizione dei costi di conduzione dei complessi immobiliari di stazione, si è proceduto quindi con le attività di ribaltamento, predisponendo le comunicazioni di preavviso e fatturando i relativi conguagli d'esercizio, salvo la quota relativa ai contenziosi in atto ed agli alloggi per i quali risultavano ancora alcune occupazioni senza titolo (da definire, per quanto possibile, contestualmente all'eventuale regolarizzazione delle posizioni). La gestione ordinaria è proseguita con regolarità, in particolare continuando con le attività di verifica e controllo dei dati inerenti l'imputazione

dei costi da attribuire in funzione dei criteri di ripartizione previsti e con l'allineamento dei dati di sistema, in considerazione dell'entrata in esercizio del nuovo sistema gestionale planimetrico del patrimonio immobiliare di Centostazioni (A.M.O.S.).

È stato fornito specifico supporto per la formalizzazione dei contratti ad uso abitativo, verificando ed aggiornando i dati relativi alle quote di oneri accessori di rispettiva competenza.

In base alle variazioni intervenute in corso d'anno sullo stato di occupazione degli immobili, si è proceduto - come di prassi - all'aggiornamento delle tabelle di ripartizione millesimale (costituenti allegato al "Regolamento di Stazione" che norma l'uso degli immobili e determina i criteri di ripartizione dei costi di conduzione tra i diversi conduttori).

Per quanto riguarda la Banca-Dati Consistenze Immobiliari, sono proseguite con regolarità le attività di revisione, di aggiornamento e di supporto alle iniziative di sviluppo commerciale, con la produzione di circa 500 estratti planimetrici.

In corso di esercizio è cambiato il sistema operativo utilizzato (da Archibus-FM a InfoCad AMOS), con conseguente esigenza di revisioni e messe a punto della banca-dati.

Un particolare impegno nella seconda parte dell'anno è stato dedicato all'integrazione della banca-dati con informazioni relative agli impianti per la pubblicità (totem, video, ecc), in base alle informazioni pervenute da Advertising e Sedi territoriali, per un totale di oltre 5.000 posizioni inserite. La registrazione di "oggetti" diversi dai locali (centri di ricavo costituiti da bacheche, apparecchiature automatiche, advertising, etc.) ha così portato complessivamente a circa 7.500 "item" mappati.

È proseguita l'attività di controllo ed aggiornamento dei dati catastali, ai fini dell'allineamento con i dati di gestione. Sono stati inoltre prodotti, circa 130 riscontri a clienti in esito alle valutazioni della documentazione progettuale prevista dai contratti di locazione.

Sviluppo Business

Nonostante il perdurare della pesante congiuntura economica che ha reso difficile e faticoso mantenere e consolidare i risultati ottenuti l'anno precedente, l'attività di sviluppo si è concentrata soprattutto su nuove iniziative nell'ambito dei Progetti Speciali, sulla regolarizzazione di contratti scaduti lo scorso anno, sulla sostituzione dei partner commerciali, sulla stipula di nuovi contratti di locazione, e sul contenimento delle richieste di riduzione dei canoni commerciali determinati dall'insostenibilità dei corrispettivi locativi pattuiti. Tuttavia nonostante la formalizzazione di nuovi contratti, continua a perdurare un ridotto interesse degli operatori commerciali all'implementazione di nuove attività in stazione anche in relazione alla minore appetibilità degli spazi commerciali rimasti disponibili.

Nello sviluppo tradizionale (locazione di spazi commerciali), una serie di motivazioni hanno generato uno slittamento nelle consegne e difficoltà nella stipula di nuovi contratti. In particolare, bisogna mettere in evidenza i seguenti fattori:

- il raggiungimento di un elevato tasso di occupazione del piano principale delle superfici commerciali fa sì che gli spazi da commercializzare risultano residuali e frammentati e pertanto di difficile valorizzazione in quanto poco appetibili commercialmente.
- il tentativo di valorizzare spazi di natura non immediatamente commercializzabili, ha generato una dialettica con le istituzioni per l'ottenimento delle autorizzazioni per risolvere problematiche di tipo tecnico/urbanistico/catastali anche e soprattutto alla luce della nuova interpretazione del DLgs n.42 del 22/01/2004 data dal Mibac (vincolo di culturalità).

Quindi, nonostante l'attività di sviluppo abbia generato formalizzazione di accordi e stipule di contratti, non si è riusciti in pieno a tradurre tali risultati in una valorizzazione economico pari alle aspettative di inizio anno.

Ristorazione: la continua attività di verifica, selezione e ottimizzazione dei partner esistenti, in funzione di specifici piani commerciali di riqualificazione e valorizzazione del servizio, ha portato ad individuare nuove gestioni dell'attività presso la stazione di Pordenone e Reggio Emilia, a sostituire partner commerciali presso la stazione di Napoli Mergellina, Livorno e Roma Trastevere con clienti potenzialmente più solventi e strutturati, a ri-negoziare il canone di locazione presso le stazioni di Rimini, Treviglio, Modena e Taranto con un incremento dei minimi garantiti, delle superfici occupate e dell'offerta merceologica.

Retail: nel 2012 lo sviluppo commerciale, influenzato dalla ridotta domanda di attività merceologiche prettamente di "impulso", è stato orientato verso un miglioramento dei brand esistenti con la ricerca di nuovi format molto più strutturati e attraenti. Per lo stesso motivo di cui sopra, è stato intrapreso un'analisi delle merceologie presenti nelle stazioni al fine di migliorare l'offerta indirizzandola verso attività di servizio all'utenza di stazione cercando di ottimizzare l'occupazione degli spazi residuali esistenti.

In particolare si evidenzia quanto segue:

- condivisione con uno dei principali operatori di telefonia mobile di condizioni economiche e contrattuali per aprire negozi brandizzati all'interno del network gestito da Centostazioni. In particolare sono stati aperti tre locali a Milano Porta Garibaldi, Lecce e Caserta e sono prossimi ad essere stipulati i contratti per locali nelle stazioni di Napoli Mergellina, Pisa, Brescia e Lucca;
- al rinnovo e regolarizzazione di tutti gli spazi occupati dalla CNCP (Cooperativa Nazionale Portabagagli) per un totale di circa 350 mq;
- alla stipula di un contratto per un'attività ricettiva presso la stazione di Salerno;
- all'apertura di un poliambulatorio nella stazione di Gallarate;
- alla stipula di un contratto di locazione con una associazione non profit per l'apertura di un centro servizi turistico e baby-parking nella stazione di Assisi;

- la sottoscrizione di nuovi contratti per attività di multiservice e parafarmacia presso la stazione di Padova;
- l'implementazione di un circuito bancomat con primario gruppo bancario italiano;
- lo sviluppo ed implementazione di attività di sale slot presso le stazioni di Treviso, Aosta e Vicenza.

Rinegoziazioni in *pejus* e recessi: A causa della perdurante situazione di crisi, Centostazioni ha dovuto accettare le richieste di recesso e di rinegoziazioni “*in pejus*” provenienti dai partner commerciali.

Tuttavia va evidenziato che tutti gli accordi chiusi relativamente alle richieste di riduzione dei minimi garantiti non precludono il meccanismo del conguaglio e del consolidamento previsto da contratto e sono contemporaneamente subordinate al rispetto dell'eventuale piano di rientro del debito pregresso maturato nei confronti di Centostazioni.

Progetto Edicole: dopo la firma dell'accordo quadro con E.d.S (Edicole della Stazione) che prevedeva la formazione progressiva del network entro il 30 giugno 2012 è stata richiesta dalla stessa ed accordata da Centostazioni una proroga dei termini fino al 30 aprile 2013. Formalmente l'accordo quadro non si è ancora perfezionato ma le Parti hanno deciso di proseguire le trattative seguendo lo stesso spirito dell'Accordo con l'obiettivo di recuperare la morosità evidenziata dai singoli edicolanti ed al contempo assicurare una nuova decorrenza a partire dal 1/1/2013.

È proseguita parallelamente la gestione dei rinnovi contrattuali giunti a scadenza.

Progetti Speciali: nell'ambito dello sviluppo delle superfici commerciali non tradizionali (coperture di stazione) si è formalizzato un contratto di locazione, con società specializzata nell'installazione di infrastrutture (Tower Co.) per gli operatori di telefonia cellulare, per un numero minimo di 30 aree fino ad un massimo di 103 aree all'interno del network di Centostazioni per un totale complessivo di circa 1500 mq.

b) Advertising

In controtendenza all'andamento del settore della pubblicità, Centostazioni ha potuto registrare nella raccolta tradizionale un andamento positivo registrando un incremento del 10% rispetto al 2011.

In leggera flessione la videocomunicazione nel network Centostazioni con un dato di raccolta, che fa registrare un calo del 6% rispetto al 2011, quando il mercato dell'Out of Home TV chiude, in base ai dati Nielsen, con un calo del 10,2%.

I ricavi dell'attività diretta di Centostazioni hanno registrato un incremento del 43% rispetto al 2011.

Per quanto riguarda la raccolta pubblicitaria a bordo treno, nonostante le difficoltà di avvio operatività, e l'entrata del competitor NTV sul mercato, l'anno si è chiuso con valori di raccolta superiori alle previsioni.

In particolare l'ultimo quadrimestre ha visto un forte incremento della raccolta: l'anno si è concluso con un fatturato lordo pari a circa 1 milione di euro, facendo registrare nell'ultimo quadrimestre il raddoppio della raccolta su base mensile. Ciò è da attribuirsi con molta probabilità al confluire di due "eventi": un periodo dell'anno notoriamente florido per gli investimenti pubblicitari, il Natale, ha coinciso con una fase in cui si è iniziato a raccogliere il prodotto degli investimenti fatti sui clienti, nella fase di start-up.

c) Facility Management

La gestione ordinaria delle attività di Facility Management prevista dai contratti di Global Service è proseguita nel corso del 2012 sul puntuale controllo degli "standard qualitativi" relativi al comfort e decoro sia delle aree aperte al pubblico che di quelle dei principali clienti interni (RFI – Trenitalia) dei complessi immobiliari in gestione.

I referenti territoriali hanno eseguito circa 2.965 ispezioni sulle stazioni riguardanti i controlli statistici di qualità dei servizi specie delle attività programmate e conseguentemente i risultati della customer satisfaction dell'ultimo anno posti a confronto con i dati omologhi del 2011 hanno continuato a registrare un trend positivo, come di seguito indicato:

Fattori di <i>Customer Satisfaction</i>	% di soddisfazione		
	2012	2011	delta
Giudizio complessivo sulla permanenza in stazione	95,4	93,6	+1,8
Comfort nel complesso	93,7	93,1	+0,6
Manutenzione e decoro nel complesso	93,7	90,9	+2,8
Pulizia nel complesso	94,3	91,7	+2,6

Per ciò che concerne la gestione delle utenze, il costante monitoraggio ed aggiornamento del data base ha permesso di proseguire sul processo di ottimizzazione tecnica tale da poter controllare i consumi e consentire una corretta ripartizione dei relativi costi.

La Società anche per il 2012 si è rivolta al mercato libero attraverso la procedura di gara per l'affidamento ad un unico gestore di tutte le utenze elettriche in carico. Il numero complessivo di utenze elettriche gestite nel 2012 è risultato pari a n. 92.

Ai fini della definizione del premio 2012, relativo all'accordo stipulato con Rete Ferroviaria Italiana S.p.A. volto alla definizione di un sistema di incentivazione economica che miri ad incrementare il livello della qualità dei servizi erogati da parte delle ditte gestite da Centostazioni, si è convenuto di utilizzare il dato relativo allo stato di manutenzione e decoro nel complesso sull'intera rete (94%), venendo così a determinare la spettanza a favore di Centostazioni di un premio pari a Euro 2,28 milioni di euro.

d) Servizi di ingegneria

Centostazioni ha sviluppato e gestisce numerosi progetti, oltre che in esecuzione del contratto di gestione e riqualificazione del patrimonio immobiliare dei 103 complessi delle stazioni di medie dimensioni stipulato con RFI (“RFI/Medie Stazioni”), anche in altri ambiti definiti di “sviluppo”. Per tali commesse la Società svolge le attività relative al project management, progettazione e direzione lavori.

L’esperienza fino ad oggi acquisita ha permesso di incrementare il portafoglio clienti in misura tale da compensare la contrazione del volume di investimenti gestiti, dovuta al naturale esaurimento del contratto principale.

Riqualificazione stazioni di competenza delle DTP di RFI

A) Napoli: sono stati ultimati gli interventi di riqualificazione delle stazioni di Falciano, Minturno, Sessa Aurunca, Villa Literno, Frattamaggiore; proseguiti i lavori per l’innalzamento marciapiedi nella stazione di Napoli C.F. e risolto il contratto relativo agli interventi nella stazione di Aversa.

È in corso l’attività di progettazione per l’innalzamento marciapiedi della stazione di Napoli Mergellina.

B) Ancona: sono proseguiti ed ultimati i lavori di manutenzione straordinaria della copertura del F.V. della stazione di Terni e dei marciapiedi della stazione di Perugia; iniziati i lavori per la realizzazione del sottopasso ad Ancona, per realizzazione degli ascensori e scale mobili nonché manutenzione straordinaria delle pensiline a Pescara.

C) Roma: sono proseguiti gli interventi di ripristino delle scale mobili nella Stazione di Roma Ostiense.

D) Cagliari: sono stati eseguiti e sono in via di ultimazione i lavori relativi al piazzale della stazione di Cagliari.

E) Palermo: ultimato lo sviluppo della progettazione degli interventi per la realizzazione del nuovo sistema di smaltimento delle acque reflue e di adeguamento dell’allaccio in fogna nella stazione di Messina.

F) Milano: sono proseguiti ed ultimati i lavori per il restyling della stazione di Treviglio. Sono proseguiti i lavori per la sistemazione del sottopasso e fornitura ascensori nella stazione di Milano Rogoredo, per la sistemazione delle pensiline, marciapiedi e realizzazione ascensori nella stazione di Gallarate, per la sistemazione delle pensiline nella stazione di Milano Lambrate, per l’installazione di 3 ascensori e di una nuova pensilina nella stazione di Bergamo. Sono inoltre iniziati i lavori per il sottopasso della stazione di Gallarate.

G) Torino: sono stati ultimati i lavori di adeguamento a norma dei locali Polfer di Alessandria.

Realizzazione impianti di videosorveglianza nelle stazioni.

In via di ultimazione gli interventi per la realizzazione di impianti nelle stazioni di Roma Ostiense, Roma Trastevere, Formia, Orte e Civitavecchia.

Sono in via di ultimazione le procedure di gara per l'appalto degli interventi per gli impianti da realizzare nelle stazioni della linea Roma – Nettuno, di Cassino, Viterbo, Falciano, Minturno, Sessa Aurunca, Villa Literno, Pagani, Vairano, Albanova, San Marcellino e Salerno Irno.

Sono stati affidati gli interventi per gli impianti da realizzare nelle stazioni di Pisa, Belluno, Rovigo, Conegliano Veneto, Vittorio Veneto, Bassano del Grappa, Calalzo di Cadore, Venezia Mestre, Mogliano Veneto, Monfalcone, Noale Scorzè e Portogruaro.

Sono inoltre proseguite ed ultimate le attività di progettazione degli interventi di videosorveglianza per le stazioni di Perugia, Pescara, Foligno, Ellera, Assisi, Fabriano e Napoli C.F.

Sono proseguite le progettazioni per le stazioni di Melito Porto Salvo, Siderno, Catanzaro Lido, Crotone, Cosenza, Santa Caterina, Calanizza, Vibo Pizzo, Agropoli e Gioia Tauro.

Infine sono state iniziate e sviluppate le progettazioni fino allo step della progettazione definitiva per Bolzano, Mezzocorona, Trento, Rovereto, Desenzano, Trento Primolano, Tezze di Grigno, Grigno, Strigno, Borgo Valsugana (Est e Centro), Roncegno Bagni Marter, Levico, Terme, Caldonazzo, S. Cristofaro al Lago, Pergine Valsugana, Vilazzano, Trento S. Chiara, Trento S. Bartolomeo, Posto di Guardia (a Novaledo, a Barco ed a Calceranica); Savona, Albenga, Ventimiglia, Sanremo, Alessandria, Asti, Novara, Moncalieri, Trofarello, Settimo Torinese e Brandizzo.

Committenza Ferrovie dello Stato Italiane (ex FRE)

Sono stati ultimati gli interventi per l'adeguamento dell'edificio sito in Genova, Via del Lagaccio.

Committenza Trenitalia.

Sono stati ultimati gli interventi per la realizzazione di nuovi locali per Freccia Club Eurostar nelle stazioni di Milano P.G. e Milano Rogoredo, iniziati ed ultimati nelle stazioni di Domodossola e Torino Porta Susa, iniziati ed in via di ultimazione nella stazione di Roma Tiburtina.

AZIONI PROPRIE

Ai sensi dell'articolo 2428, comma 2, n. 3, del Codice Civile, si dà atto che la Società non possiede, né ha acquistato o ceduto nel corso dell'esercizio, neanche indirettamente o per interposta persona, azioni proprie, né azioni o quote di Società controllanti.

ALTRE INFORMAZIONI

Luoghi di esercizio dell'attività

Ai sensi dell'articolo 2428, comma 4, del Codice Civile, si segnala che la Società esercita la propria attività negli uffici della sede legale in Roma, Via Bartolomeo Eustachio 8, e nelle sedi operative distaccate presso le stazioni ferroviarie di seguito indicate: Ancona, Foggia, Genova Sampierdarena, Messina Centrale, Milano Porta Garibaldi, Modena, Napoli Mergellina, Novara, Roma Ostiense (2 Sedi), Roma Trastevere, Padova, Perugia, Pescara, Pisa Centrale, Trento, Udine, Voghera.

Indagini e procedimenti giudiziari in corso

Non esistono indagini giudiziarie a carico della società. Di seguito una sintetica esposizione dei procedimenti giudiziari pendenti.

Lato Attivo

Si è ottenuta, nel corso del 2012, la riconsegna di 21 porzioni immobiliari attraverso azioni giudiziali e stragiudiziali. Di esse la maggior parte è in fase di nuova valorizzazione.

Pendono complessivamente 40 azioni volte a:

- sfratto per morosità;
- recupero crediti;
- azioni di rilascio per finita locazione/abusiva; inadempimento contrattuale

Lato Passivo

- *Area Locazioni*

Sono pendenti, contro la Società, complessivamente 9 giudizi, oltre ad alcune domande riconvenzionali avanzate dalle controparti nell'ambito di contenzioso promosso da Centostazioni, tra azioni per

- accertamento della validità di diverso titolo contrattuale ed eventuale ripetizione di indebiti;
- accertamento della intervenuta formalizzazione di nuovo contratto di locazione per fatti occorsi successivamente alla sottoscrizione del contratto vigente;
- azioni per risarcimento danni;
- azioni per la accertamento del diritto alla indennità per la perdita di avviamento commerciale.

Sono state transattivamente definite, nell'esercizio, 18 posizioni con abbandono dei relativi giudizi pendenti.

Sono stati adeguati gli accantonamenti per il rischio di soccombenza, in considerazione della positiva definizione e/o transazione di rilevanti contenzioni passivi. Si precisa che – ove trattasi di azioni di ripetizione di indebiti che riguardano annualità pregresse rispetto

alla competenza gestionale della Società– l'eventuale condanna dovrebbe determinare oneri economici a carico della Società limitatamente agli importi riferiti a periodi successivi alla cessione dei relativi contratti.

- *Area Appalti*

Sono pendenti, contro la Società, complessivamente 25 giudizi tra azioni per:

- contestare il provvedimento di esclusione dalle gare e di conseguenza ottenere l'annullamento del provvedimento di aggiudicazione,
- dichiarare la nullità e/o l'illegittimità del provvedimento di risoluzione del contratto e conseguente risarcimento danni;
- opposizione a decreto ingiuntivo relativo alla liquidazione della cauzione definitiva;
- ottenere il riconoscimento degli importi esplicitati nelle riserve iscritte in contabilità per oneri e danni asseritamente subiti, a vario titolo, nel corso dei lavori;
- far valere la responsabilità solidale del Committente ai sensi e per gli effetti dell'art. 29 del d.lgs. 276/2003 (cause di lavoro); in questo ambito Centostazioni, ove sussistenti i presupposti, si è costituita eccependo il beneficio della preventiva escussione del patrimonio dell'appaltatore.

È stata transatta, nell'esercizio, 1 posizione con abbandono del relativo giudizio pendente.

Sono stati adeguati gli accantonamenti per il rischio di soccombenza, sia in considerazione della positiva definizione e/o transazione di contenzioso passivo, sia in considerazione di favorevoli indagini peritali nei confronti della Società.

Si precisa che pendono 20 giudizi passivi ex art. 414 c.p.c. (cause di lavoro) in forza della responsabilità solidale ai sensi e per gli effetti dell'art. 29 del d.lgs. 276/2003, con riferimento al contratto di global services. In considerazione degli importi di ciascun petitum, seppur si riconosca la fondatezza delle relative domande, Centostazioni ha deciso di non costituirsi e di accettare il rischio di una eventuale condanna al pagamento, con conseguenti trattenute sulle somme spettanti ancora alle ditte di global services.

Decreto legislativo 231/2001

- Istituito e avviato il modello gestionale "Presidio Operativo di Stazione" (POdS), avente come obiettivo principale il presidio della conformità legislativa di tutte le attività svolte da Centostazioni S.p.A. presso le stazioni dell'intero Network (Direzione Lavori, Global Service, Attività Commerciali, etc), l'alta vigilanza sulle attività svolte dai fornitori ed il costante monitoraggio e controllo degli aspetti ambientali e dei pericoli per la sicurezza potenzialmente generabili in stazione, da attuarsi per mezzo di audit interni svolti con cadenza quadrimestrale su tutte le stazioni;

- effettuate specifiche sessioni formative di tutto il personale territoriale, al fine di innalzare le competenze professionali in materia ambientale e di sicurezza;
- per ciascuna attività gestita e/o controllata da Centostazioni presso ogni stazione/ufficio del Network di Centostazioni, sono stati:
 - mappati tutti gli aspetti ambientali (diretti ed indiretti) ed i pericoli per la sicurezza potenzialmente generabili;
 - valutati per ciascuno di essi l'impatto ambientale/rischio per la sicurezza in condizioni Normali, Anormali e di Emergenza/Incidente;
 - individuati i livelli di controllo operativo;
 - analizzata la loro interazione con l'ambiente circostante.
- innalzamento del livello di vigilanza e controllo del personale aziendale, attraverso la piena operatività del registro informatico "Gestione Imprese e Fornitori", in termini di istruttorie compiute/autorizzate/rigettate, responsabilità solidale, contrasto del lavoro sommerso, monitoraggio degli importi subappaltabili a medio e a lungo termine;
- innalzamento del livello di vigilanza e controllo del personale aziendale, attraverso la piena operatività del registro informatico "Gestione Rischi Interferenti", in termini di identificazione dei fattori di rischi interferenziali generati dalle attività svolte in stazione, e di individuazione di idonee misure di prevenzione e protezione.

Informativa relativa all'articolo 2497-ter

La Società nel corso dell'esercizio non ha assunto alcuna decisione che sia stata determinata in maniera rilevante dall'influenza della controllante, pur avendo operato nello spirito di condivisione con gli azionisti di riferimento.

FATTI DI RILIEVO INTERVENUTI DOPO LA CHIUSURA DELL'ESERCIZIO

Nel mese di marzo del 2013 è stato formalizzato un contratto di locazione con la società EDS (Edicole della Stazione) Srl – Gruppo Maccorp Italiana SpA - concernente 28 edicole nelle stazioni.

Come noto, infatti, Centostazioni, a seguito della risoluzione del contratto con Via Vai SpA, nel maggio del 2010, aveva avviato la gestione diretta delle edicole che ne formavano oggetto, attraverso il subentro nei relativi contratti di locazione. Il nuovo contratto prevede la successiva integrazione dell'oggetto attraverso l'inserimento di ulteriori punti vendita, nell'arco dei mesi successivi.

La formalizzazione del nuovo accordo ha comportato la verifica delle situazioni amministrative interessate e la definizione di specifici accordi con i singoli edicolanti, volti anche a risolvere i precedenti rapporti contrattuali caratterizzati da condizioni – definite da Via Vai SpA – non in linea con le politiche commerciali di Centostazioni.

I fatti di rilievo intervenuti dopo l'approvazione del progetto di bilancio sono riportati nell'apposita sezione delle note al bilancio cui si rimanda.

EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE

Nel breve e medio periodo, l'obiettivo di Centostazioni resta quello di ottimizzare la gestione dei complessi immobiliari di stazione per consolidare la redditività in modo da compensare le previste riduzioni delle attività da soggetto tecnico, dovute alla contrazione degli investimenti gestiti. Per l'anno 2013 si prevede la crescita del Risultato Operativo, attraverso le seguenti leve:

- incremento dei ricavi da locazione, sia per effetto della commercializzazione di nuovi spazi e della rinegoziazione di contratti in scadenza nel 2012, dalla sottoscrizione di nuovi contratti per la gestione di nuovi business (progetto “antenne”) e per l'ipotizzato decremento delle rinegoziazioni “*in pejus*” e dei recessi;
- incremento dei ricavi pubblicitari per maggiori conguagli dovuti a maggiore raccolta da parte della Concessionaria e per maggiore raccolta diretta;
- miglioramento dell'efficienza interna, con corrispondente contenimento dei costi indiretti di produzione e di struttura.

Gli investimenti previsti sono pari a circa 3,5 milioni di euro. Di questi solo 0,8 milioni di euro sono relativi al Piano Investimenti di valorizzazione commerciale dei complessi di stazione, che raggiunge infatti il 98,9% del valore complessivo previsto; i restanti si segnalano gli sviluppi informatici sui core software aziendali per circa 1,1 milioni di euro, 0,8 milioni di euro per l'installazione di impianti e attrezzature volte alla valorizzazione pubblicitaria e 0,8 milioni di euro tra hardware e migliorie per fini commerciali e di Sede.

PROPOSTA DI DESTINAZIONE DEL RISULTATO D'ESERCIZIO

Il Bilancio della società chiuso al 31 dicembre 2012, evidenzia un utile netto di 10.197.243.

Al riguardo si propone la distribuzione agli azionisti di un dividendo unitario di euro 0,86 per azione, per un ammontare complessivo di euro 7.166.668, e l'accantonamento a riserva straordinaria del residuo ammontare pari ad euro 3.030.575.

Roma, 9 aprile 2013

Il Consiglio di Amministrazione

Il Presidente



**BILANCIO DI ESERCIZIO: PROSPETTI CONTABILI
E NOTE ESPLICATIVE**

Prospetto della situazione patrimoniale-finanziaria

(Euro)	Note	31.12.2012	31.12.2011	Differenza
Attività				
Immobili, impianti e macchinari	➤ (10)	49.599.289	49.836.930	(237.641)
Attività immateriali	➤ (12)	518.967	594.715	(75.748)
Attività per imposte anticipate	➤ (13)	1.516.890	1.578.137	(61.247)
Partecipazioni	➤ (14)	0	0	0
Attività finanziarie non correnti (inclusi derivati)	➤ (15)	2.694.903	0	2.694.903
Crediti commerciali non correnti	➤ (18)	0	0	0
Altre attività non correnti	➤ (16)	161.380	162.170	(790)
Totale attività non correnti		54.491.430	52.171.952	2.319.478
Rimanenze	➤ (17)	0	0	0
Crediti commerciali correnti	➤ (18)	36.240.457	34.660.657	1.579.800
Attività finanziarie correnti (inclusi i derivati)	➤ (15)	874.655	239.438	635.217
Disponibilità liquide e mezzi equivalenti	➤ (19)	485.247	970.756	(485.509)
Crediti tributari	➤ (20)	81.641	95.992	(14.351)
Altre attività correnti	➤ (16)	950.228	1.539.370	(589.142)
Attività possedute per la vendita e gruppi in dismissione	(7) (8)	0	0	0
Totale attività correnti		38.632.229	37.506.213	1.126.016
Totale attività		93.123.658	89.678.165	3.445.493
Patrimonio netto				
Capitale sociale	➤ (21)	8.333.335	8.333.335	0
Utili (perdite) per benefici attuariali ai dipendenti	➤ (21)	(105.233)	(40.564)	(64.669)
Altre riserve	➤ (21)	12.075.015	9.052.055	3.022.960
Utili (perdite) portati a nuovo	➤ (21)	(41.389)	(41.389)	0
Risultato del periodo	➤ (21)	10.197.243	9.939.628	257.615
Patrimonio Netto di Terzi		30.458.971	27.243.065	3.215.906
Passività				
Finanziamenti a medio/lungo termine	(22)	22.831.570	21.093.837	1.737.733
TFR e altri benefici ai dipendenti	(23)	625.212	518.029	107.183
Fondi rischi e oneri	(24)	896.923	1.156.232	(259.309)
Passività per imposte differite	(13)	0	0	0
Passività finanziarie non correnti (inclusi i derivati)	(25)	0	0	0
Debiti commerciali non correnti	(27)	588.300	576.971	11.329
Altre passività non correnti	(26)	0	0	0
Totale passività non correnti		24.942.005	23.345.069	1.596.936
Finanziamenti a breve termine	(22)	104.312	621.308	(516.996)
Quota corrente dei finanziamenti a medio/lungo termine	(22)	4.315.314	10.986.583	(6.671.269)
Quota a breve dei Fondi rischi e oneri	(24)	343.960	513.960	(170.000)
Debiti commerciali correnti	(27)	28.154.979	24.962.319	3.192.660
Debiti per imposte sul reddito	(28)	0	0	0
Passività finanziarie correnti (inclusi derivati)	(25)	0	0	0
Altre passività correnti	(26)	4.804.118	2.005.861	2.798.257
Passività possedute per la vendita e gruppi in dismissione	(7) (8)	0	0	0
Totale passività correnti		37.722.682	39.090.031	(1.367.349)
Totale passività		62.664.688	62.435.100	229.588
Totale patrimonio netto e passività		93.123.658	89.678.165	3.445.493

Conto economico

(Euro)	Note	2012	2011	Differenza
Ricavi e proventi				
Ricavi delle vendite e prestazioni	(29)	78.568.617	74.237.869	4.330.748
Altri proventi	(30)	865.714	2.637.174	(1.771.460)
Totali ricavi		79.434.331	76.875.043	2.559.288
Costi operativi				
		(61.238.584)	(58.794.718)	(2.443.866)
Costo del personale	(31)	(8.260.322)	(8.056.215)	(204.108)
Materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	(32)	(577.865)	(113.777)	(464.088)
Costi per servizi	(33)	(36.298.715)	(35.152.018)	(1.146.698)
Costi per godimento beni di terzi	(34)	(16.094.293)	(15.540.741)	(553.552)
Altri costi operativi	(35)	(403.959)	(178.760)	(225.199)
Costi per lavori interni capitalizzati	(36)	396.570	246.792	149.778
Ammortamenti	(37)	(2.357.999)	(2.171.929)	(186.070)
Svalutazioni e perdite (riprese) di valore:		(596.482)	(141.107)	(455.375)
Rettifiche e riprese di valore su crediti	(38)	(596.482)	(141.107)	(455.375)
Accantonamenti	(39)	0	0	0
Risultato operativo		15.241.266	15.767.289	(526.023)
Proventi e oneri finanziari				
Proventi finanziari	(40)	392.758	302.018	90.740
Oneri finanziari	(41) (42)	(907.950)	(856.270)	(51.680)
Risultato prima delle imposte		14.726.074	15.213.037	(486.963)
Imposte sul reddito	(43)	(4.528.831)	(5.273.409)	744.578
Risultato del periodo delle attività continuative		10.197.243	9.939.628	257.615

Prospetto di conto economico complessivo

(Euro)	Note	2012	2011
Risultato netto dell'esercizio		10.197.243	9.939.628
Altre componenti di conto economico complessivo:			
Quota efficace delle variazioni di fair value della copertura dei flussi finanziari	(21)	-	-
Variazioni di fair value degli investimenti finanziari disponibili per la vendita	(21)	-	-
Attività finanziarie disponibili per la vendita	(21)	-	-
Differenze di cambio	(21)	-	-
Rivalutazione degli immobili, impianti e macchinari	(21)	-	-
Utili (perdite) relativi a benefici attuariali	(21)	(89.199)	(25.521)
Effetto fiscale	(21)	24.530	7.018
Altre componenti di conto economico complessivo dell'esercizio, al netto degli effetti fiscali	(21)	(64.669)	(18.503)
Totale Conto Economico complessivo dell'esercizio		10.132.573	9.921.125

Prospetto delle variazioni del Patrimonio netto

Patrimonio netto									
	Capitale sociale	Riserve				Totale Riserve	Utili (perdite) portati a nuovo	Utili (perdite) d'esercizio	Totale Patrimonio Netto
		Riserva legale	Riserva straordinaria	Riserva sovrapprezzo azioni	Riserva per Utili (perdite) attuariali per benefici ai dipendenti				
Saldo al 1 gennaio 2011	8.333.335	1.666.668	4.312.086	13.333.333	(22.060)	19.290.027	(41.389)	9.739.969	37.321.941
Aumento di capitale									
Distribuzione agli azionisti				(13.333.333)		(13.333.333)		(6.666.668)	(20.000.001)
Destinazione del risultato netto dell'esercizio precedente			3.073.301			3.073.301		(3.073.301)	
Altre variazioni									
Utile/ (Perdita) complessivo rilevato di cui:					(18.504)	(18.504)		9.939.628	9.921.125
Utile/ (Perdita) rilevato direttamente a PN					(18.504)	(18.504)			(18.504)
Utile (Perdita) d'esercizio								9.939.628	9.939.628
Saldo al 31 dicembre 2011	8.333.335	1.666.668	7.385.387	0	(40.564)	9.011.492	(41.389)	9.939.628	27.243.065
Aumento di capitale									
Distribuzione agli azionisti								(6.916.668)	(6.916.668)
Destinazione del risultato netto dell'esercizio precedente			3.022.960			3.022.960		(3.022.960)	
Altre variazioni									
Utile/ (Perdita) complessivo rilevato di cui:					(64.669)	(64.669)		10.197.243	10.132.574
Utile/ (Perdita) rilevato direttamente a PN					(64.669)	(64.669)			(64.669)
Utile (Perdita) d'esercizio								10.197.243	10.197.243
Saldo al 31 dicembre 2012	8.333.335	1.666.668	10.408.347	0	(105.233)	11.969.783	(41.389)	10.197.243	30.458.971

Rendiconto finanziario

	2012	2011
Utile/(perdita) di esercizio	10.197.244	9.939.628
Ammortamenti	2.358.000	2.171.929
Accantonamento fondi per rischi	510.474	182.109
Accantonamento fondi per benefici ai dipendenti	21.160	23.376
Accantonamenti e svalutazioni	531.634	205.485
Variazione dei crediti commerciali	-1.579.800	-183.423
Variazione dei debiti commerciali	3.203.625	-719.431
Variazione delle imposte differite attive e passive	61.247	-545.684
Variazione dei debiti e crediti per imposte	38.628	87.561
Variazione delle altre passività	2.798.256	-2.839.287
Variazione delle altre attività	590.553	-296.890
Variazione delle altre attività e passività	3.488.684	-3.594.300
Utilizzi fondi rischi e oneri	-939.783	-612.444
Pagamento benefici ai dipendenti	-3.176	-59.245
Flusso di cassa netto generato/(assorbito) da attività operativa	17.256.428	7.148.199
Investimenti in Immobilizzazioni materiali	-1.889.403	-915.651
Investimenti in Immobilizzazioni immateriali	-406.183	-565.953
Investimenti al lordo dei contributi	-2.295.586	-1.481.604
Disinvestimenti	250.973	0
Variazione delle attività finanziarie	-3.473.931	0
Flusso di cassa netto assorbito da attività di investimento	-5.518.544	-1.481.604
Rimborso di finanziamenti a medio/lungo termine	-10.933.536	-2.052.702
Erogazione di finanziamenti a medio/lungo termine	6.000.000	14.000.000
Erogazione e rimborso di finanziamenti a medio/lungo termine	-4.933.536	11.947.298
Rimborso di finanziamenti a breve termine	-516.996	0
Erogazione di finanziamenti a breve termine	0	621.308
Erogazione e rimborso di finanziamenti a breve termine	-516.996	621.308
Dividendi	-6.916.668	-6.666.668
Variazioni patrimonio netto	-1	-13.333.333
Flusso di cassa netto generato da attività finanziaria	-12.367.201	-7.431.395
Flusso di cassa complessivo generato/ (assorbito) nel periodo	-629.317	-1.764.800
Disponibilità liquide a inizio periodo	1.210.192	2.974.992
di cui da c/c bancari e postali	970.756	282.224
di cui da c/c intersocietario	239.438	2.692.768
Disponibilità liquide a fine periodo	580.875	1.210.192
di cui da c/c bancari e postali	485.247	970.756
di cui da c/c intersocietario	95.627	239.438

NOTE ESPLICATIVE AL BILANCIO D'ESERCIZIO

1 Premessa

Il presente bilancio civilistico relativo all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2012 (di seguito anche il "Bilancio Civilistico") è stato predisposto in conformità agli International Financial Reporting Standards, emanati dall'International Accounting Standards Board, adottati dall'Unione Europea ("EU-IFRS"). Occorre in particolare segnalare che Centostazioni SpA si è avvalsa della facoltà prevista dal Decreto Legislativo 28 febbraio 2005, n. 38, che disciplina l'esercizio delle opzioni previste dall'articolo 5 del Regolamento Europeo n. 1606/2002 in materia di principi contabili internazionali. In particolare, ai sensi degli articoli 3 e 4 del suddetto decreto legislativo, la Società ha applicato gli EU-IFRS per la redazione del bilancio civilistico a partire dall'esercizio chiuso al 31 dicembre 2009. Fino all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2008 la Società ha predisposto i propri bilanci civilistici in accordo con quanto disciplinato in materia dal Decreto Legislativo n. 127 del 9 aprile 1991, così come interpretato dai principi contabili emanati dall'Organismo Italiano di Contabilità (i "Principi Contabili Italiani").

2 Società

Centostazioni S.p.A. (nel seguito anche la "Società" ovvero "Centostazioni") è una società costituita e domiciliata in Roma, organizzata secondo l'ordinamento giuridico della Repubblica Italiana. La Società ha la propria sede sociale in Roma, Via Bartolomeo Eustachio 8.

Gli Amministratori in data 9 aprile 2013 sono chiamati ad approvare il bilancio di esercizio al 31 dicembre 2012 e la sua messa a disposizione degli Azionisti nei termini previsti dall'art. 2429 Codice Civile. Il presente bilancio sarà sottoposto per l'approvazione all'Assemblea entro i termini previsti dall'art. 2364 Codice Civile e sarà depositato entro i termini previsti dall'art. 2435 Codice Civile. L'Assemblea ha il potere di apportare modifiche al presente bilancio. Ai fini di quanto previsto dal paragrafo 17 dello IAS 10, la data presa in considerazione dagli Amministratori nella redazione del bilancio è il 9 aprile 2013, data di approvazione del Consiglio di Amministrazione.

La società PricewaterhouseCoopers SpA è incaricata della funzione di revisione legale dei conti, ai sensi dell'articolo 14 del D.Lgs. 39/2010 e degli articoli 2409-bis e seguenti del Codice Civile

3 Criteri di redazione del bilancio

Di seguito sono riportati i principali criteri e i principi contabili applicati nella preparazione del bilancio civilistico.

Come precedentemente indicato, il bilancio civilistico è stato predisposto in conformità agli EU-IFRS, intendendosi per tali tutti gli “*International Financial Reporting Standards*”, tutti gli *International Accounting Standards* (IAS), tutte le interpretazioni dell’*International Financial Reporting Interpretations Committee* (IFRIC), precedentemente denominate *Standing Interpretations Committee* (SIC) adottati dall’Unione Europea e contenuti nei relativi Regolamenti U.E. pubblicati sino al 9 aprile 2013 data in cui il Consiglio di Amministrazione della Società ha approvato il presente documento. In particolare, gli EU-IFRS sono stati applicati in modo coerente a tutti i periodi presentati nel presente documento. Si segnala, inoltre, che il presente bilancio è stato redatto sulla base delle migliori conoscenze degli EU-IFRS e tenuto conto della miglior dottrina in materia; eventuali futuri orientamenti e aggiornamenti interpretativi troveranno riflesso negli esercizi successivi, secondo le modalità di volta in volta previste dai principi contabili di riferimento.

Il bilancio civilistico è redatto e presentato in Euro, che rappresenta la valuta funzionale della Società e cioè la moneta corrente dei paesi in cui la Società opera principalmente; tutti gli importi inclusi nelle tabelle delle seguenti note, salvo ove diversamente indicato, sono espressi in migliaia di Euro.

Di seguito sono indicati gli schemi di bilancio utilizzati e i relativi criteri di classificazione adottati dalla Società, nell’ambito delle opzioni previste dallo IAS 1 “Presentazione del bilancio”:

- il Prospetto della situazione patrimoniale - finanziaria è stato predisposto classificando le attività e le passività secondo il criterio “corrente/non corrente”;
- il Conto economico è stato predisposto classificando i costi operativi per natura;
- il Conto economico complessivo comprende, oltre al risultato d’esercizio, le altre variazioni delle voci di patrimonio netto riconducibili a operazioni non poste in essere con gli azionisti della Società;
- il Rendiconto finanziario è stato predisposto esponendo i flussi finanziari derivanti delle attività operative secondo il “metodo indiretto”.

Il presente bilancio civilistico è stato redatto nel presupposto della continuità aziendale, in quanto gli amministratori hanno verificato l’insussistenza di indicatori di carattere finanziario, gestionale o altro genere che potessero segnalare criticità circa la capacità della Società di far fronte alle proprie obbligazioni nel prevedibile futuro e in particolare nei prossimi 12 mesi.

La descrizione delle modalità attraverso le quali la Società gestisce i rischi finanziari è contenuta nella successiva nota 5 - Gestione dei rischi finanziari e operativi.

Il bilancio civilistico è stato predisposto sulla base del criterio convenzionale del costo storico salvo che per la valutazione delle attività e passività finanziarie, nei casi in cui è obbligatoria l'applicazione del criterio del *fair value*.

4 Principi contabili applicati

Di seguito sono brevemente riportati i principi contabili e i criteri di valutazione più significativi utilizzati per la redazione del bilancio civilistico.

Immobili, impianti e macchinari

Gli immobili, impianti e macchinari sono iscritti al costo d'acquisto o di produzione, al netto degli ammortamenti accumulati e delle eventuali perdite di valore. Il costo d'acquisto o di produzione include gli oneri direttamente sostenuti per predisporre le attività al loro utilizzo, nonché eventuali oneri di smantellamento e di rimozione che verranno sostenuti conseguentemente a obbligazioni contrattuali che richiedano di riportare il bene nelle condizioni originarie. Gli oneri finanziari direttamente attribuibili all'acquisizione, costruzione o produzione di attività qualificate, vengono capitalizzati e ammortizzati sulla base della vita utile del bene cui fanno riferimento. I costi per migliorie, ammodernamento e trasformazione aventi natura incrementativa delle attività materiali sono rilevati all'attivo patrimoniale.

Gli oneri sostenuti per le manutenzioni e le riparazioni di natura ordinaria sono direttamente imputati a conto economico quando sostenuti. La capitalizzazione dei costi inerenti l'ampliamento, ammodernamento o miglioramento degli elementi strutturali di proprietà o in uso da terzi è effettuata nei limiti in cui essi rispondono ai requisiti per essere separatamente classificati come attività o parte di un'attività, applicando il criterio del *component approach*, secondo il quale ciascuna componente suscettibile di un'autonoma valutazione della vita utile e del relativo valore deve essere trattata individualmente.

L'ammortamento viene calcolato in modo sistematico e costante sulla base delle aliquote ritenute rappresentative della vita utile economico-tecnica stimata dei cespiti.

La vita utile delle immobilizzazioni materiali e il loro valore residuo sono rivisti e aggiornati, ove necessario, almeno alla chiusura di ogni esercizio. I terreni sono ammortizzati solo per la parte relativa agli oneri di bonifica capitalizzati.

Le aliquote di ammortamento utilizzate sono le seguenti:

- | | |
|----------------------------|---|
| - Opere civili | (sulla base della vita residua dell'opera rispetto alla concessione); |
| - Impianti meccanici | (5 anni) 20%; |
| - Impianti elettrici | (5 anni) 20%; |
| - Impianti antincendio | (10 anni) 10%; |
| - Attrezzature commerciali | (5 anni) 20%; |
| - Mobili d'ufficio | (8 anni) 12%; |

- *Macchine elettroniche (hardware) (5 anni) 20%.*

Beni in locazione finanziaria

Le immobilizzazioni materiali possedute in virtù di contratti di locazione finanziaria, attraverso i quali sono sostanzialmente trasferiti alla società i rischi e i benefici legati alla proprietà, sono riconosciute come attività della società al loro valore corrente alla data di stipula del contratto o, se inferiore, al valore attuale dei pagamenti minimi dovuti per il *leasing*, inclusa l'eventuale somma da pagare per l'esercizio dell'opzione di acquisto. La corrispondente passività verso il locatore è rappresentata in bilancio tra i debiti finanziari. I beni sono ammortizzati applicando il criterio e le aliquote precedentemente indicate, salvo che la durata del contratto di *leasing* sia inferiore alla vita utile rappresentata da dette aliquote e non vi sia la ragionevole certezza del trasferimento della proprietà del bene locato alla naturale scadenza del contratto; in tal caso il periodo di ammortamento è rappresentato dalla durata del contratto di locazione.

Le locazioni nelle quali il locatore mantiene sostanzialmente i rischi e benefici legati alla proprietà dei beni sono classificati come *leasing* operativi. I costi riferiti a *leasing* operativi sono rilevati linearmente a conto economico lungo la durata del contratto di *leasing*.

Attività immateriali

Le attività immateriali sono costituite da elementi non monetari, identificabili e privi di consistenza fisica, controllabili e atti a generare benefici economici futuri. Tali elementi sono rilevati al costo di acquisto e/o di produzione, comprensivo delle spese direttamente attribuibili per predisporre l'attività al suo utilizzo, al netto degli ammortamenti cumulati e delle eventuali perdite di valore. Gli eventuali interessi passivi, maturati durante e per lo sviluppo delle immobilizzazioni immateriali, sono considerati parte del costo di acquisto. L'ammortamento ha inizio nel momento in cui l'attività è disponibile all'uso ed è ripartito sistematicamente in relazione alla residua possibilità di utilizzazione della stessa, e cioè sulla base della stimata vita utile. In particolare, nell'ambito della società sono identificabili le seguenti principali immobilizzazioni immateriali:

(a) Concessioni, licenze e marchi

Le concessioni, le licenze e marchi sono ammortizzati in quote costanti in base alla relativa durata.

I costi delle licenze *software*, inclusivi delle spese sostenute per rendere il *software* pronto per l'utilizzo, sono ammortizzati a quote costanti in tre anni.

I costi relativi alla manutenzione dei programmi *software* sono spesi nel momento in cui sono sostenuti.

(b) Diritti di brevetto ed utilizzo delle opere dell'ingegno

I brevetti ed i diritti di utilizzo delle opere dell'ingegno sono ammortizzati a quote costanti in base alla loro vita utile.

(c) Avviamento

L'avviamento rappresenta la differenza fra il costo sostenuto per l'acquisizione di un'attività aziendale e il valore corrente delle relative attività e passività identificabili acquisite al momento dell'acquisizione. L'avviamento è classificato come attività immateriale a vita indefinita ed è pertanto inizialmente contabilizzato al costo, come precedentemente descritto, e successivamente assoggettato a valutazione almeno annuale volta a individuare eventuali perdite di valore (*"Impairment test"*). Non è consentito il ripristino di valore dell'avviamento nel caso di una precedente svalutazione per perdite di valore.

(d) Costi di ricerca e sviluppo

I costi relativi all'attività di ricerca sono imputati al conto economico dell'esercizio in cui sono sostenuti, mentre i costi di sviluppo sono iscritti tra le immobilizzazioni immateriali laddove risultino soddisfatte tutte le seguenti condizioni:

- il progetto è chiaramente identificato e i costi a esso riferiti sono identificabili e misurabili in maniera attendibile;
- è dimostrata la fattibilità tecnica del progetto;
- è dimostrata l'intenzione di completare il progetto e di vendere i beni immateriali generati dal progetto;
- esiste un mercato potenziale o, in caso di uso interno, è dimostrata l'utilità dell'immobilizzazione immateriale per la produzione dei beni immateriali generati dal progetto;
- sono disponibili le risorse tecniche e finanziarie necessarie per il completamento del progetto.

L'ammortamento di eventuali costi di sviluppo iscritti tra le immobilizzazioni immateriali inizia a partire dalla data in cui il risultato generato dal progetto è utilizzabile e viene effettuato in un periodo pari a 5 anni.

Qualora, in un identificato progetto interno di formazione di un'attività immateriale, la fase di ricerca non sia distinguibile dalla fase di sviluppo il costo derivante da tale progetto è interamente imputato a conto economico come se lo stesso fosse sostenuto esclusivamente nella fase di ricerca.

Gli utili e le perdite derivanti dall'alienazione di un'attività immateriale sono determinati come differenza tra il valore di dismissione, al netto dei costi di vendita, e il valore di carico del bene e sono rilevati a conto economico al momento dell'alienazione.

Riduzione di valore delle attività immateriali e materiali*i) Attività (immateriali e materiali) a vita utile definita*

A ciascuna data di riferimento del bilancio è effettuata una verifica volta ad accertare se vi sono indicazioni che le immobilizzazioni materiali e immateriali possano avere subito una riduzione di valore. A tal fine si considerano sia fonti interne che esterne di informazione. Relativamente alle prime (fonti interne) si considerano: l'obsolescenza o il deterioramento fisico dell'attività, eventuali cambiamenti significativi nell'uso dell'attività e l'andamento economico dell'attività rispetto a quanto previsto. Per quanto concerne le fonti esterne si considerano: l'andamento dei prezzi di mercato delle attività, eventuali discontinuità tecnologiche, di mercato o normative, l'andamento dei tassi di interesse di mercato o del costo del capitale utilizzato per valutare gli investimenti.

Nel caso sia identificata la presenza di tali indicatori si procede alla stima del valore recuperabile delle suddette attività, imputando l'eventuale svalutazione rispetto al relativo valore di libro a conto economico. Il valore recuperabile di un'attività è rappresentato dal maggiore tra il *fair value*, al netto dei costi accessori di vendita, e il relativo valore d'uso, intendendosi per quest'ultimo il valore attuale dei flussi finanziari futuri stimati per tale attività. Nel determinare il valore d'uso, i flussi finanziari futuri attesi sono attualizzati utilizzando un tasso di sconto al lordo delle imposte che riflette le valutazioni correnti di mercato del costo del denaro, rapportato al periodo dell'investimento e ai rischi specifici dell'attività. Per un'attività che non genera flussi finanziari ampiamente indipendenti, il valore recuperabile è determinato in relazione alla *cash generating unit* cui tale attività appartiene.

Una perdita di valore è riconosciuta a conto economico qualora il valore di iscrizione dell'attività, o della relativa *cash generating unit* a cui la stessa è allocata, sia superiore al suo valore recuperabile. Le riduzioni di valore di *cash generating unit* sono imputate in primo luogo a riduzione del valore contabile dell'eventuale avviamento attribuito alla stessa e, quindi, a riduzione delle altre attività, in proporzione al loro valore contabile e nei limiti del relativo valore recuperabile. Se vengono meno i presupposti per una svalutazione precedentemente effettuata, il valore contabile dell'attività è ripristinato con imputazione al conto economico, nei limiti del valore netto di carico che l'attività in oggetto avrebbe avuto se non fosse stata effettuata la svalutazione e fossero stati effettuati i relativi ammortamenti.

ii) Avviamento e attività immateriali non ancora disponibili per l'uso

Il valore recuperabile dell'avviamento e quello delle attività immateriali non ancora disponibili per l'uso è sottoposto a verifica della recuperabilità del valore annualmente o più frequentemente, in presenza di indicatori che possano far ritenere che le suddette attività possano aver subito una riduzione di valore. Il valore originario dell'avviamento non viene comunque ripristinato qualora vengano meno le ragioni che hanno determinato la riduzione di valore.

Aggregazioni Aziendali

Nell'IFRS 3 le aggregazioni di imprese sono definite come “unione di entità o attività aziendali distinte in un'unica entità tenuta alla redazione del bilancio”.

Un'aggregazione aziendale può essere effettuata con modalità diverse determinate da motivi legali, fiscali o di altro genere. Può inoltre comportare l'acquisto, da parte di un'entità, del capitale di un'altra entità, l'acquisto dell'attivo netto di un'altra entità, l'assunzione delle passività di un'altra entità o l'acquisto di parte dell'attivo netto di un'altra entità che, aggregata, costituiscono una o più attività aziendali. L'aggregazione può essere realizzata tramite l'emissione di strumenti rappresentativi di capitale, il trasferimento di denaro, di altre disponibilità liquide o di altre attività, oppure tramite una loro combinazione. L'operazione può avvenire tra i soci delle entità che si aggregano o tra un'entità e i soci di un'altra entità. Può comportare la costituzione di una nuova entità che controlli le entità che partecipano all'aggregazione o l'attivo netto trasferito oppure la ristrutturazione di una o più entità che partecipano all'aggregazione.

Le *business combination* sono contabilizzate secondo il *purchase method*. Tale metodologia presuppone che il prezzo dell'acquisizione debba essere riflesso sul valore dei beni dell'entità acquisita e tale attribuzione deve avvenire al *fair value* (delle attività e delle passività) e non ai loro valori contabili. La differenza (positiva) costituisce l'avviamento.

Strumenti Finanziari

i) Attività finanziarie e Crediti commerciali

Le attività finanziarie sono iscritte inizialmente al *fair value* e classificate nella categoria crediti e finanziamenti attivi, attività disponibili per la vendita o attività finanziarie al *fair value* con contropartita nel conto economico, in funzione della relativa natura e dello scopo per cui sono state acquistate.

Le attività finanziarie sono contabilizzate alla data di negoziazione dell'operazione di acquisizione/vendita e sono rimosse dal bilancio quando il diritto di ricevere i relativi flussi di cassa si è estinto e la società ha sostanzialmente trasferito tutti i rischi e benefici relativi allo strumento finanziario e il relativo controllo..

Crediti e finanziamenti attivi

Per crediti e finanziamenti attivi si intendono strumenti finanziari non derivati e non quotati in un mercato attivo, dai quali sono attesi pagamenti fissi o determinabili. In particolare, nella presente categoria sono classificate le seguenti voci del prospetto della situazione patrimoniale – finanziaria consolidata: “Attività finanziarie non correnti (inclusi derivati)”, “Attività finanziarie correnti (inclusi derivati)” e “Crediti commerciali correnti”.

I crediti e finanziamenti attivi sono contabilizzati inizialmente al *fair value* e successivamente valutati con il metodo del costo ammortizzato in base al criterio del tasso di interesse effettivo, al netto del fondo svalutazione. I crediti e finanziamenti attivi sono inclusi nell'attivo corrente, ad eccezione di quelli con scadenza contrattuale superiore ai dodici mesi rispetto alla data di bilancio, che sono classificati nell'attivo non corrente.

Le perdite su crediti e finanziamenti attivi sono contabilizzate in bilancio quando si riscontra un'evidenza oggettiva che la società non sarà in grado di recuperare il credito dovuto dalla controparte sulla base dei termini contrattuali. L'evidenza oggettiva include eventi quali:

- significative difficoltà finanziarie dell'emittente o debitore;
- contenziosi legali aperti con il debitore relativamente a crediti;
- probabilità che il debitore dichiari bancarotta o che si aprano altre procedure di ristrutturazione finanziaria.

L'importo della svalutazione viene misurato come differenza tra il valore contabile dell'attività e il valore attuale degli attesi futuri flussi finanziari e rilevato nel conto economico nella voce "Svalutazioni e perdite (riprese) di valore". I crediti e finanziamenti attivi non recuperabili sono rappresentati nella situazione patrimoniale e finanziaria consolidata al netto del fondo svalutazione. Se nei periodi successivi vengono meno le motivazioni delle svalutazioni precedentemente effettuate, il valore delle attività è ripristinato fino a concorrenza del valore che sarebbe derivato dall'applicazione del metodo del costo ammortizzato.

Attività finanziarie disponibili per la vendita

Le attività finanziarie disponibili per la vendita sono strumenti finanziari non derivati esplicitamente designati in questa categoria e sono compresi nelle attività non correnti, fatta eccezione per quelle attività per le quali gli amministratori intendano procedere con la cessione nei dodici mesi successivi alla data di bilancio.

Le attività finanziarie disponibili per la vendita sono inizialmente rilevate a *fair value*, incrementate dei costi accessori e successivamente sono valutate a *fair value*, imputando i successivi utili o perdite da valutazione a una riserva di patrimonio netto. La loro imputazione a conto economico è effettuata solo nel momento in cui l'attività finanziaria viene effettivamente ceduta, ovvero, nel caso di variazioni cumulate negative al momento che le stesse sono considerate durature e significative.

Eventuali dividendi derivanti da partecipazioni iscritte nella categoria in oggetto sono imputati nel conto economico, nel momento in cui sorge in capo alla società il diritto a ricevere il relativo pagamento.

La società valuta a ogni data di bilancio se esiste un'oggettiva evidenza di perdita di valore delle attività finanziarie. Nel caso di partecipazioni classificate come disponibili per la vendita, una riduzione nel *fair value* della partecipazione al di sotto del costo iniziale è considerato un

indicatore di perdita di valore. Nel caso esista questo tipo di evidenza, per le attività finanziarie disponibili per la vendita, la perdita cumulata – calcolata come la differenza tra il costo di acquisizione e il *fair value* alla data del bilancio al netto di eventuali perdite di valore contabilizzate precedentemente nel conto economico – è trasferita dal patrimonio netto e riconosciuta nel conto economico. Tali perdite si cristallizzano e pertanto non possono essere successivamente ripristinate a conto economico. Le variazioni dei tassi di cambio relative alle partecipazioni iscritte nella categoria delle attività finanziarie disponibili per la vendita sono rilevate nell'ambito della specifica riserva del patrimonio netto.

Attività finanziarie al fair value con contropartita nel conto economico

Le attività finanziarie al *fair value* con contropartita nel conto economico sono rappresentate da titoli detenuti per la negoziazione, in quanto acquisiti allo scopo di essere ceduti nel breve termine. I derivati sono valutati come titoli detenuti per la negoziazione, a meno che non siano contabilmente designati come strumenti finanziari di copertura.

Le attività finanziarie con contropartita nel conto economico sono inizialmente rilevate al *fair value* e i relativi costi accessori sono spesi immediatamente nel conto economico. Successivamente, tali attività sono valutate al *fair value* con contabilizzazione a conto economico della relativa variazione.

ii) Disponibilità liquide e mezzi equivalenti

Le disponibilità liquide comprendono la cassa e i depositi bancari disponibili e le altre forme di investimento a breve termine, con scadenza all'origine uguale o inferiore ai tre mesi. Alla data del bilancio, gli scoperti di conto corrente sono classificati tra i debiti finanziari nelle passività correnti nella situazione patrimoniale – finanziaria. Gli elementi inclusi nelle disponibilità liquide sono valutati al *fair value* e le relative variazioni sono rilevate a conto economico.

iii) Finanziamenti, debiti commerciali e altre passività finanziarie

I finanziamenti, i debiti commerciali e le altre passività finanziarie sono inizialmente iscritti al *fair value*, al netto dei costi accessori di diretta imputazione, e successivamente sono valutati al costo ammortizzato, applicando il criterio del tasso di interesse effettivo. Se vi è un cambiamento nella stima dei flussi di cassa attesi, il valore delle passività è ricalcolato per riflettere tale cambiamento sulla base del valore attuale dei nuovi flussi di cassa attesi e del tasso interno effettivo determinato inizialmente. I finanziamenti, i debiti commerciali e le altre passività finanziarie sono classificati fra le passività correnti, salvo quelli che hanno una scadenza contrattuale oltre i dodici mesi rispetto alla data di bilancio e quelli per i quali la società abbia un diritto incondizionato a differire il loro pagamento per almeno dodici mesi dopo la data di riferimento. I finanziamenti, i debiti commerciali e le altre passività finanziarie sono rimossi dal bilancio al momento della loro estinzione e quando la società abbia trasferito tutti i rischi e gli oneri relativi allo strumento stesso.

Benefici ai dipendenti

I benefici a breve termine sono rappresentati da salari, stipendi, relativi oneri sociali, indennità sostitutive di ferie e incentivi corrisposti sotto forma di bonus pagabile nei dodici mesi dalla data del bilancio. Tali benefici sono contabilizzati quali componenti del costo del personale nel periodo in cui è prestata l'attività lavorativa.

i) TFR e altri benefici ai dipendenti

La società ha in essere sia piani a contribuzione definita sia piani a benefici definiti. I piani a contribuzione definita sono gestiti da soggetti terzi gestori di fondi, in relazione ai quali non vi sono obblighi legali o di altro genere a pagare ulteriori contributi qualora il fondo non abbia sufficienti attivi per adempiere agli impegni assunti nei confronti dei dipendenti. Per i piani a contribuzione definita, la società versa contributi, volontari o stabiliti contrattualmente, a fondi pensione assicurativi pubblici e privati. I contributi sono iscritti come costi del personale secondo il principio della competenza economica. I contributi anticipati sono iscritti come un'attività che sarà rimborsata o portata a compensazione di futuri pagamenti, qualora siano dovuti.

Un piano a benefici definiti è un piano non classificabile come piano a contribuzione definita. Nei programmi con benefici definiti l'ammontare del beneficio da erogare al dipendente è quantificabile soltanto dopo la cessazione del rapporto di lavoro, ed è legato a uno o più fattori quali l'età, gli anni di servizio e la retribuzione. Gli obblighi per i piani a benefici definiti sono pertanto determinati da un attuario indipendente utilizzando il “*projected unit credit method*”. Il valore attuale del piano a benefici definiti è determinato scontando i futuri flussi di cassa a un tasso di interesse pari a quello di obbligazioni (*high-quality corporate*) emesse nella valuta in cui la passività sarà liquidata e che tenga conto della durata del relativo piano pensionistico. Gli utili e le perdite derivanti dall'effettuazione del calcolo attuariale sono interamente imputati al patrimonio netto, nell'esercizio di riferimento, tenuto conto del relativo effetto fiscale differito.

In particolare, si segnala che la società gestisce un piano a benefici definiti, rappresentato dal fondo per Trattamento di Fine Rapporto (“TFR”). Il TFR è obbligatorio per le imprese italiane ai sensi dell'art. 2120 del Codice Civile; esso ha natura di retribuzione differita ed è correlato alla durata della vita lavorativa dei dipendenti e alla retribuzione percepita nel periodo di servizio prestato. A partire dal 1 gennaio 2007, la Legge 27 dicembre 2006, n.296 “Legge Finanziaria 2007” e successivi Decreti e Regolamenti, ha introdotto modifiche rilevanti nella disciplina del TFR, tra cui la scelta del lavoratore in merito all'eventuale destinazione del proprio TFR maturando ai fondi di previdenza complementare oppure al “Fondo di Tesoreria” gestito dall'INPS. Ne è derivato, pertanto, che l'obbligazione nei confronti

dell'INPS e le contribuzioni alle forme pensionistiche complementari hanno assunto, ai sensi dello IAS 19 "Benefici per i dipendenti", la natura di piani a contribuzione definita, mentre le quote iscritte al fondo TFR alla data del 1° gennaio 2007 mantengono la natura di piani a prestazioni definite.

Fondi rischi e oneri

I fondi rischi e oneri sono iscritti a fronte di perdite e oneri di natura determinata, di esistenza certa o probabile, dei quali, tuttavia, non sono determinabili l'ammontare e/o la data di accadimento. L'iscrizione viene rilevata solo quando esiste un'obbligazione corrente (legale o implicita) per una futura uscita di risorse economiche come risultato di eventi passati ed è probabile che tale uscita sia richiesta per l'adempimento dell'obbligazione. Tale ammontare rappresenta la miglior stima dell'onere per estinguere l'obbligazione. Il tasso utilizzato nella determinazione del valore attuale della passività riflette i valori correnti di mercato e tiene conto del rischio specifico associabile a ciascuna passività.

Quando l'effetto finanziario del tempo è significativo e le date di pagamento delle obbligazioni sono attendibilmente stimabili, i fondi sono valutati al valore attuale dell'esborso previsto utilizzando un tasso che rifletta le condizioni del mercato, la variazione del costo del denaro nel tempo e il rischio specifico legato all'obbligazione. L'incremento del valore del fondo determinato da variazioni del costo del denaro nel tempo è contabilizzato come interesse passivo.

I rischi per i quali il manifestarsi di una passività è soltanto possibile sono indicati nell'apposita sezione informativa sulle passività potenziali e per i medesimi non si procede ad alcuno stanziamento.

Ricavi

I ricavi sono rilevati nella misura in cui è probabile che alla società affluiranno dei benefici economici e il loro ammontare può essere determinato in modo attendibile, tenendo conto del valore di eventuali resi, abbuoni, sconti commerciali, e premi attinenti la quantità.

I ricavi per prestazioni di servizi sono rilevati a conto economico con riferimento allo stadio di completamento del servizio e solo quanto il risultato della prestazione può essere attendibilmente stimato.

I rilasci del fondo svalutazione crediti, che nel bilancio 2011 erano allocati tra gli altri proventi, sono stati classificati nella voce svalutazione e perdite (riprese) di valore.

I ricavi da lavori in corso su ordinazione sono rilevati, coerentemente a quanto descritto in precedenza per tale ultima posta, con riferimento allo stato di avanzamento (metodo della percentuale di completamento).

I ricavi delle vendite di beni sono valutati al *fair value* del corrispettivo ricevuto o spettante. I ricavi delle vendite di beni sono rilevati quando i rischi significativi e i benefici connessi alla proprietà dei beni sono trasferiti all'acquirente e i relativi costi possono essere stimati attendibilmente.

Gli interessi attivi sono registrati nel conto economico sulla base del tasso effettivo di rendimento.

Riconoscimento dei costi

I costi sono riconosciuti quando sono relativi a beni e servizi acquistati o consumati nell'esercizio o per ripartizione sistematica.

Oneri e proventi finanziari

Gli oneri e proventi finanziari comprendono gli interessi passivi sui finanziamenti a medio lungo termine, sui rapporti di conto corrente bancario, sui contratti di leasing finanziario in conformità al tasso di interesse effettivo, gli interessi attivi, i dividendi attivi, gli utili e le perdite su cambi, nonché gli utili e le perdite su strumenti di copertura rilevati a conto economico. Gli interessi attivi e passivi sono rilevati a conto economico per competenza, utilizzando il metodo dell'interesse effettivo. I dividendi sono rilevati a conto economico quando si stabilisce il diritto dell'azionista a ricevere il pagamento.

Imposte sul reddito

Le imposte correnti sono determinate in base alla stima del reddito imponibile della Società e in conformità alla vigente normativa fiscale delle imprese del Gruppo FS Italiane. Le imposte anticipate e differite sono calcolate a fronte di tutte le differenze che emergono tra la base imponibile di una attività o passività e il relativo valore contabile, ad eccezione di quelle relative a differenze rivenienti dalle partecipazioni in società controllate, quando la tempistica di rigiro di tali differenze è soggetta al controllo della Società e risulta probabile che non si riverseranno in un lasso di tempo ragionevolmente prevedibile. Le imposte anticipate, incluse quelle relative alle perdite fiscali pregresse, per la quota non compensata dalle imposte differite, sono riconosciute nella misura in cui è probabile che sia disponibile un reddito imponibile futuro a fronte del quale le stesse possano essere recuperate. Le imposte anticipate e differite sono determinate utilizzando le aliquote fiscali che si prevede saranno applicabili negli esercizi nei quali le differenze saranno realizzate o estinte.

Le imposte correnti, le imposte anticipate e differite sono rilevate nel conto economico, ad eccezione di quelle relative a voci rilevate tra le altre componenti del conto economico complessivo o direttamente addebitate o accreditate a patrimonio netto. Le imposte anticipate

e differite sono compensate quando le stesse sono applicate dalla medesima autorità fiscale, vi è un diritto legale di compensazione ed è attesa una liquidazione del saldo netto.

Le altre imposte non correlate al reddito, come le imposte indirette e le tasse, sono incluse nella voce di conto economico “Altri costi operativi”.

Principi contabili di recente emissione

Principi contabili omologati da parte dell’Unione Europea e non rilevanti per la Società

Il legislatore comunitario ha adottato alcuni principi contabili e interpretazioni, obbligatori a partire dal 1° Gennaio 2012, che disciplinano fattispecie e casistiche non presenti all’interno della Società alla data della presente relazione finanziaria annuale, ma che potrebbero avere effetti contabili su transazioni ed accordi futuri:

- In data 7 ottobre 2010 lo IASB ha pubblicato alcuni emendamenti al principio **IFRS 7 – Strumenti finanziari: Informazioni aggiuntive**. Gli emendamenti sono stati emessi con l’intento di migliorare l’informativa delle operazioni di trasferimento (*derecognition*) delle attività finanziarie. In particolare, gli emendamenti richiedono maggior trasparenza sull’esposizione a rischi in caso di transazioni in cui un’attività finanziaria è stata trasferita, ma il cedente mantiene una qualche forma di *continuing involvement* in tale attività. Gli emendamenti inoltre richiedono maggiori informazioni nel caso in cui un ammontare sproporzionato di tali transazioni sia posto in essere in prossimità della fine di un periodo contabile. L’adozione di tale modifica non ha prodotto alcun effetto sull’informativa di bilancio;
- In data 20 dicembre 2010 lo IASB ha emesso un emendamento minore allo **IAS 12 – Imposte sul reddito** che richiede all’impresa di misurare le imposte differite derivanti da investimenti immobiliari valutati al fair value in funzione del modo in cui il valore contabile di tale attività sarà recuperato (attraverso l’uso continuativo oppure attraverso la vendita). Specificatamente, l’emendamento stabilisce una presunzione relativa che il valore di carico di un investimento immobiliare valutato al fair value secondo lo IAS 40 sia realizzato interamente attraverso la vendita e che la misurazione delle imposte differite, nelle giurisdizioni in cui le aliquote fiscali sono differenti, rifletta l’aliquota relativa alla vendita. L’adozione di tale modifica non ha prodotto alcun effetto sulla valutazione delle imposte differite al 31 dicembre 2012.

Principi contabili omologati da parte dell’Unione Europea e non applicati in via anticipata dalla Società

- In data 12 maggio 2011 lo IASB ha emesso il principio **IFRS 10 – Bilancio Consolidato** che sostituirà il SIC-12 Consolidamento – Società a destinazione specifica (società veicolo) e parti dello IAS 27 – Bilancio consolidato e separato, il quale sarà ridenominato Bilancio

separato e disciplinerà il trattamento contabile delle partecipazioni nel bilancio separato. Le principali variazioni stabilite dal nuovo principio sono le seguenti:

- Secondo IFRS 10 vi è un unico principio base per consolidare tutte le tipologie di entità, e tale principio è basato sul controllo. Tale variazione rimuove l'incoerenza percepita tra il precedente IAS 27 (basato sul controllo) e il SIC 12 (basato sul passaggio dei rischi e dei benefici);
- È stata introdotta una definizione di controllo più solida rispetto al passato, basata su tre elementi: (a) potere sull'impresa acquisita; (b) esposizione, o diritti, a rendimenti variabili derivanti dal coinvolgimento con la stessa; (c) capacità di utilizzare il potere per influenzare l'ammontare di tali rendimenti;
- L'IFRS 10 richiede che un investitore, per valutare se ha il controllo sull'impresa acquisita, si focalizzi sulle attività che influenzano in modo sensibile i rendimenti della stessa;
- L'IFRS 10 richiede che, nel valutare l'esistenza del controllo, si considerino solamente i diritti sostanziali, ossia quelli che sono esercitabili in pratica quando devono essere prese le decisioni rilevanti sull'impresa acquisita;
- L'IFRS 10 prevede guide pratiche di ausilio nella valutazione se esiste il controllo in situazioni complesse, quali il controllo di fatto, i diritti di voto potenziali, le situazioni in cui occorre stabilire se colui che ha il potere decisionario sta agendo come agente o principale, ecc.

In termini generali, l'applicazione dell'IFRS 10 richiede un significativo grado di giudizio su un certo numero di aspetti applicativi.

Il principio è applicabile in modo retrospettivo a partire dai bilanci degli esercizi che hanno inizio il 1° gennaio 2013. La società non ha partecipazioni in società per cui tale nuovo principio non ha effetti sul proprio bilancio.

- In data 12 maggio 2011 lo IASB ha emesso il principio **IFRS 11 – Accordi di compartecipazione** che sostituirà lo IAS 31 – *Partecipazioni in Joint Venture* ed il SIC-13 – *Imprese a controllo congiunto – Conferimenti in natura da parte dei partecipanti al controllo congiunto*. Il nuovo principio, fermi restando i criteri per l'individuazione della presenza di un controllo congiunto, fornisce dei criteri per il trattamento contabile degli accordi di compartecipazione basati sui diritti e sugli obblighi derivanti dagli accordi piuttosto che sulla forma legale degli stessi e stabilisce come unico metodo di contabilizzazione delle partecipazioni in imprese a controllo congiunto nel bilancio consolidato il metodo del patrimonio netto. Secondo l'IFRS 11, l'esistenza di un veicolo separato non è una condizione sufficiente per classificare un accordo di compartecipazione come una joint venture. Il nuovo principio è applicabile in modo retrospettivo dal 1° gennaio 2014 (oppure

a partire dai bilanci degli esercizi che hanno inizio il 1° gennaio 2013). A seguito dell'emanazione del principio IAS 28 – *Partecipazioni in imprese collegate* è stato emendato per comprendere nel suo ambito di applicazione, dalla data di efficacia del principio, anche le partecipazioni in imprese a controllo congiunto. La società non ha accordi di compartecipazioni in società per cui tale nuovo principio non ha effetti sul proprio bilancio.

- In data 12 maggio 2011 lo IASB ha emesso il principio **IFRS 12 – Informazioni addizionali su partecipazioni in altre imprese** che è un nuovo e completo principio sulle informazioni addizionali da fornire nel bilancio consolidato per ogni tipologia di partecipazione, ivi incluse quelle in imprese controllate, gli accordi di compartecipazione, collegate, società a destinazione specifica ed altre società veicolo non consolidate. Il principio è applicabile in modo retrospettivo a partire dai bilanci degli esercizi che hanno inizio il 1° gennaio 2013.
- In data 12 maggio 2011 lo IASB ha emesso il principio **IFRS 13 – Misurazione del fair value** che illustra come deve essere determinato il *fair value* ai fini del bilancio e si applica a tutte le fattispecie in cui i principi che richiedono o permettono la valutazione al *fair value* o la presentazione di informazioni basate sul *fair value*, con alcune limitate esclusioni. Inoltre, il principio richiede un'informativa sulla misurazione del *fair value* (gerarchia del *fair value*) più estesa di quella attualmente richiesta dall'IFRS 7. Il principio è applicabile in modo prospettico dal 1° gennaio 2013.
- In data 16 dicembre 2011 lo IASB ha emesso alcuni emendamenti allo **IAS 32 – Strumenti Finanziari**: esposizione nel bilancio, per chiarire l'applicazione di alcuni criteri per la compensazione delle attività e delle passività finanziarie presenti nello IAS 32, rendendola di fatto più difficile. Gli emendamenti sono applicabili in modo retrospettivo per gli esercizi aventi inizio dal o dopo il 1° gennaio 2014.
- In data 16 dicembre 2011 lo IASB ha emesso alcuni emendamenti **all'IFRS 7 – Strumenti finanziari: informazioni integrative**. L'emendamento richiede informazioni sugli effetti o potenziali effetti delle compensazione delle attività e passività finanziarie sulla situazione patrimoniale-finanziaria di un'impresa. Gli emendamenti sono applicabili per gli esercizi aventi inizio dal o dopo il 1° gennaio 2013. Le informazioni devono essere fornite in modo retrospettivo.
- In data 16 giugno 2011 lo IASB ha emesso un emendamento allo **IAS 1 – Presentazione del bilancio** per richiedere alle imprese di raggruppare tutti i componenti presentati nel Prospetto degli "Altri utili/(perdite) complessivi" ("*Other comprehensive income*") a seconda

che essi possano o meno essere riclassificati successivamente a conto economico. L'emendamento è applicabile dagli esercizi aventi inizio dopo o dal 1° luglio 2012.

- In data 16 giugno 2011 lo IASB ha emesso un emendamento allo **IAS 19 – Benefici ai dipendenti** che elimina l'opzione di differire il riconoscimento degli utili e delle perdite attuariali con il metodo del corridoio, richiedendo che tutti gli utili o perdite attuariali siano iscritti immediatamente nel Prospetto degli Altri utili o perdite complessivi (“*Other comprehensive income*”) in modo che l'intero ammontare netto dei fondi per benefici definiti (al netto delle attività al servizio del piano) sia iscritto nella situazione patrimoniale-finanziaria consolidata. Gli emendamenti prevedono inoltre che le variazioni tra un esercizio e il successivo del fondo per benefici definiti e delle attività al servizio del piano devono essere suddivise in tre componenti: le componenti di costo legate alla prestazione lavorativa dell'esercizio devono essere iscritte a conto economico come “*service costs*”; gli oneri finanziari netti calcolati applicando l'appropriato tasso di sconto al saldo netto del fondo per benefici definiti al netto delle attività risultante all'inizio dell'esercizio devono essere iscritti a conto economico come tali, gli utili e perdite attuariali che derivano dalla rimisurazione della passività e attività devono essere iscritti nel Prospetto degli “Altri utili/(perdite) complessivi”. Inoltre, il rendimento delle attività incluso tra gli oneri finanziari netti come sopra indicato dovrà essere calcolato sulla base del tasso di sconto della passività e non più del rendimento atteso delle attività. L'emendamento infine, introduce nuove informazioni addizionali da fornire nelle note al bilancio. L'emendamento è applicabile in modo retrospettivo dall'esercizio avente inizio dopo o dal 1° gennaio 2013. La società non applica il metodo cd. del corridoio per cui non vi saranno effetti derivanti dall'applicazione di queste variazioni del principio.

Principi contabili non omologati da parte dell'Unione Europea

Alla data del presente Bilancio gli organi competenti dell'Unione Europea non hanno ancora concluso il processo di omologazione necessario per l'adozione degli emendamenti e dei principi sotto descritti.

- In data 12 novembre 2009 lo IASB ha pubblicato il principio **IFRS 9 – Strumenti finanziari**: lo stesso principio è poi stato emendato in data 28 ottobre 2010. Il principio, applicabile dal 1° gennaio 2015 in modo retrospettivo, rappresenta la prima parte di un processo per fasi che ha lo scopo di sostituire interamente lo IAS 39 e introduce dei nuovi criteri per la classificazione e valutazione delle attività e passività finanziarie. In particolare, per le attività finanziarie il nuovo principio utilizza un unico approccio basato sulle modalità di gestione degli strumenti finanziari e sulle caratteristiche dei flussi di cassa contrattuali delle attività finanziarie stesse al fine di determinarne il criterio di valutazione, sostituendo le diverse regole previste dallo IAS 39. Per le passività finanziarie, invece, la

principale modifica avvenuta riguarda il trattamento contabile delle variazioni di *fair value* di una passività finanziaria designata come passività finanziaria valutata al *fair value* attraverso il conto economico, nel caso in cui queste siano dovute alla variazione del merito creditizio della passività stessa. Secondo il nuovo principio tali variazioni devono essere rilevate nel Prospetto degli “Altri utili e perdite complessive” e non transiteranno più nel conto economico. Le fasi due e tre del progetto sugli strumenti finanziari, relativi rispettivamente agli impairment delle attività finanziarie e all’ hedge accounting, sono ancora in corso. Lo IASB sta inoltre valutando limitati miglioramenti all’IFRS 9 per la parte relativa alla Classificazione e valutazione delle attività finanziarie.

- Il 17 maggio 2012 lo IASB ha pubblicato il documento ***Annual Improvements to IFRSs: 2009-2011 Cycle***, che recepisce le modifiche ai principi nell’ambito del processo annuale di miglioramento degli stessi, concentrandosi su modifiche valutate necessarie, ma non urgenti. Di seguito vengono citate quelle che comporteranno un cambiamento nella presentazione, iscrizione e valutazione delle poste di bilancio, tralasciando invece quelle che determineranno solo variazioni terminologiche o cambiamenti editoriali con effetti minimi in termini contabili, o quelle che hanno effetto su principi o interpretazioni non applicabili dal Gruppo:
 - IAS 1 Presentazione del bilancio – Informazioni comparative: si chiarisce che nel caso vengano fornite informazioni comparative addizionali, queste devono essere presentate in accordo con gli IAS/IFRS. Inoltre, si chiarisce che nel caso in cui un’ entità modifichi un principio contabile o effettui una rettifica/riclassifica retrospettiva, la stessa entità dovrà presentare uno stato patrimoniale anche all’inizio del periodo comparativo (“terzo stato patrimoniale” negli schemi di bilancio), mentre nella nota integrativa non sono richieste disclosures comparative anche per tale “terzo stato patrimoniale”, a parte le voci interessate.
 - IAS 16 Immobili, impianti e macchinari – Classificazione dei servicing equipment: si chiarisce che i servicing equipment dovranno essere classificati nella voce Immobili, impianti e macchinari se utilizzati per più di un esercizio, nelle rimanenze di magazzino in caso contrario.
 - IAS 32 Strumenti finanziari: esposizione nel bilancio – Imposte dirette sulle distribuzioni ai possessori di strumenti di capitale e sui costi di transazione sugli strumenti di capitale: si chiarisce che le imposte dirette relative a queste fattispecie seguono le regole dello IAS 12.

La data di efficacia delle modifiche proposte è prevista per gli esercizi che decorrono dal 1° gennaio 2013 o in data successiva, con applicazione anticipata consentita.

Uso di stime e valutazioni

La redazione della Relazione finanziaria civilistica richiede da parte degli amministratori l'applicazione di principi e metodologie contabili che, in talune circostanze, si poggiano su difficili e soggettive valutazioni e stime basate sull'esperienza storica e su assunzioni che sono di volta in volta considerate ragionevoli e realistiche in funzione delle relative circostanze. I risultati finali delle poste di bilancio per la cui attuale determinazione sono state utilizzate le suddette stime e assunzioni, potranno pertanto differire in futuro anche significativamente da quelli riportati nei bilanci, a causa dell'incertezza che caratterizza le assunzioni e le condizioni sulle quali si basano le stime. Le stime e le assunzioni sono riviste periodicamente e gli effetti di ogni variazione sono riflessi a conto economico, qualora la stessa interessi solo l'esercizio. Nel caso in cui la revisione interessi esercizi sia correnti sia futuri, la variazione è rilevata nell'esercizio in cui la revisione viene effettuata e nei relativi esercizi futuri.

Pertanto i risultati che si consuntiveranno potrebbero differire, anche significativamente, da tali stime a seguito di possibili mutamenti dei fattori considerati nella determinazione di tali stime.

Di seguito sono brevemente descritti i principi contabili che richiedono più di altri una maggiore soggettività da parte degli amministratori nell'elaborazione delle stime e per i quali un cambiamento nelle condizioni sottostanti le assunzioni utilizzate potrebbe avere un impatto significativo sui dati finanziari:

i) Riduzione di valore delle attività

In accordo con i principi contabili applicati dal Gruppo, le attività materiali e immateriali con vita definita sono oggetto di verifica al fine di accertare se si sia verificata una riduzione di valore, che va rilevata tramite una svalutazione, quando sussistono indicatori che facciano prevedere difficoltà per il recupero del relativo valore netto contabile tramite l'uso. La verifica dell'esistenza dei suddetti indicatori richiede da parte degli amministratori l'esercizio di valutazioni soggettive basate sulle informazioni disponibili all'interno della società e dal mercato, nonché dall'esperienza storica. Inoltre, qualora venga determinato che possa essersi generata una potenziale riduzione di valore, la società procede alla determinazione della stessa utilizzando tecniche valutative ritenute idonee. La corretta identificazione degli elementi indicatori dell'esistenza di una potenziale riduzione di valore, nonché le stime per la determinazione delle stesse dipendono da fattori che possono variare nel tempo influenzando le valutazioni e stime effettuate dagli amministratori.

ii) Ammortamenti

Il costo delle immobilizzazioni materiali, immateriali e degli investimenti immobiliari è ammortizzato lungo la vita utile stimata dei relativi cespiti. La vita utile economica delle immobilizzazioni della società è determinata dagli amministratori nel momento in cui

l'immobilizzazione è stata acquistata; essa è basata sull'esperienza storica per analoghe immobilizzazioni, condizioni di mercato e anticipazioni riguardanti eventi futuri che potrebbero avere impatto sulla vita utile. Pertanto, l'effettiva vita economica può differire dalla vita utile stimata. La società valuta periodicamente i cambiamenti tecnologici e di settore per aggiornare la residua vita utile. Tale aggiornamento periodico potrebbe comportare una variazione nel periodo di ammortamento e quindi anche della quota di ammortamento degli esercizi futuri.

iii) Fondi rischi e oneri

A fronte dei rischi legali e fiscali sono rilevati accantonamenti rappresentativi il rischio di esito negativo. Il valore dei fondi iscritti in bilancio relativi a tali rischi rappresenta la miglior stima alla data operata dagli amministratori. Tale stima comporta l'adozione di assunzioni che dipendono da fattori che possono cambiare nel tempo e che potrebbero pertanto avere effetti significativi rispetto alle stime correnti effettuate dagli amministratori per la redazione del Bilancio civilistico della Società.

iv) Imposte

La contabilizzazione delle imposte differite attive è effettuata sulla base delle aspettative di reddito attese negli esercizi futuri. La valutazione dei redditi attesi ai fini della contabilizzazione delle imposte differite dipende da fattori che possono variare nel tempo e determinare effetti significativi sulla valutazione delle imposte differite attive.

v) Fair value di strumenti finanziari derivati

Il *fair value* degli strumenti finanziari derivati che non sono quotati in mercati attivi è determinato usando tecniche di valutazione. La società usa tecniche di valutazione che utilizzano *inputs* direttamente o indirettamente osservabili dal mercato alla data di chiusura dell'esercizio contabile, connessi alle attività o alle passività oggetto di valutazione. Pur ritenendo le stime dei suddetti *fair value* ragionevoli, possibili variazioni dei fattori di stima su cui si basa il calcolo dei predetti valori potrebbero produrre valutazioni diverse.

vi) Valore residuo dell'infrastruttura e degli investimenti immobiliari

Secondo le disposizioni degli IAS 16, 38 e 40 il costo ammortizzabile dell'infrastruttura (che include gli immobili, impianti e macchinari e le attività immateriali) e degli investimenti immobiliari è determinato detraendo il loro valore residuo. Il valore residuo dell'infrastruttura e degli investimenti immobiliari è determinato come valore stimato che l'entità potrebbe ricevere in quel momento dalla sua dismissione, al netto dei costi stimati di dismissione, se questo fosse già al tempo e nella condizione attesa alla fine della Concessione. La società periodicamente rivede il valore residuo e ne valuta la recuperabilità sulla base delle migliori informazioni disponibili alla data. Tale aggiornamento periodico potrebbe comportare una variazione della quota di ammortamento degli esercizi futuri.

vii) Settori operativi

Alla data della presente Relazione finanziaria la società non ha titoli di debito o azioni quotate in un mercato regolamentato, pertanto si avvale dalla facoltà concessa dall'IFRS 8 paragrafo 2 b di non fornire in nota integrativa informazioni sui settori operativi.

5 Gestione dei rischi finanziari

Le attività svolte dalla Società, la espongono a varie tipologie di rischi, che includono il rischio di mercato (rischi di tasso d'interesse, di prezzo e di cambio), rischio di liquidità e rischio di credito.

Nella presente sezione vengono fornite informazioni relative all'esposizione della Società a ciascuno dei rischi elencati in precedenza, gli obiettivi, le politiche e i processi di gestione di tali rischi e i metodi utilizzati per valutarli, nonché la gestione del capitale. Il presente bilancio include inoltre ulteriori informazioni quantitative. La gestione dei rischi della Società si focalizza sulla volatilità dei mercati finanziari e cerca di minimizzare potenziali effetti indesiderati sulla *performance* finanziaria ed economica della Società.

Rischio di credito

Il rischio di credito è il rischio che un cliente o una delle controparti di uno strumento finanziario causi una perdita finanziaria non adempiendo ad un'obbligazione. Il rischio di credito deriva principalmente dai crediti commerciali, e dalle disponibilità liquide e mezzi equivalenti. Per gli istituti finanziari e le banche solo controparti con un rating indipendente sono accettati. Per quanto riguarda la valutazione del rischio di credito dei clienti, la società è responsabile per la gestione e analisi del rischio di tutti i nuovi clienti rilevanti, controlla costantemente la propria esposizione commerciale e finanziaria e monitora l'incasso dei crediti nei tempi contrattuali prestabiliti. L'analisi del rischio di credito include il rating indipendente, se disponibile, e la posizione finanziaria della controparte così come l'esperienza passata.

L'ammontare delle attività finanziarie ritenute di dubbia recuperabilità e di importo non significativo è coperto da opportuni stanziamenti al fondo svalutazione crediti.

Rischio di liquidità

Il rischio liquidità è il rischio che un'entità abbia difficoltà ad adempiere alle obbligazioni associate a passività finanziarie da regolare consegnando disponibilità liquide o un'altra attività finanziaria. La Società ha come obiettivo la prudente gestione del rischio di liquidità originato dalla normale operatività della stessa. Questo obiettivo implica il mantenimento di adeguate disponibilità liquide, titoli a breve termine, nonché linee di credito *committed* e *uncommitted*. Al 31 dicembre 2012 la società aveva linee di credito pari a due milioni di euro, di cui utilizzate per 104 mila euro.

Le scadenze contrattuali delle passività finanziarie, compresi gli interessi da versare, sono esposte nella tabella seguente:

(valori in migliaia di euro)

31.12.2012	Valore contabile	Flussi finanziari Contrattuali	6 mesi o meno	6-12 mesi	1-2 anni	2-5 anni	oltre 5 anni
Passività finanziarie non derivate							
Prestiti obbligazionari							
Finanziamenti da banche	27.094	30.246	1.531	2.809	4.574	15.643	5.689
Debiti verso altri finanziatori							
Passività per leasing finanziari							
Debiti finanziari verso soc del Gruppo							
Altri finanziamenti							
Debiti commerciali	28.743	28.743	28.155		588		
Passività finanziarie*							
Passività finanziarie derivate							
Interest rate swap di copertura							
Contratti a termine su cambi di copertura							
Flussi in uscita							
Flussi in entrata							
Totale	55.837	58.989	29.686	2.809	5.162	15.643	5.689

* Esclude gli strumenti derivati (esposti separatamente)

(valori in migliaia di euro)

31.12.2011 (tasso utilizzato 3,5%)	Valore contabile	Flussi finanziari Contrattuali	6 mesi o meno	6-12 mesi	1-2 anni	2-5 anni	oltre 5 anni
Passività finanziarie non derivate							
Prestiti obbligazionari							
Finanziamenti da banche	32.047	35.892	1.487	9.768	3.248	11.221	10.169
Debiti verso altri finanziatori							
Passività per leasing finanziari							
Debiti finanziari verso soc del Gruppo							
Altri finanziamenti							
Debiti commerciali	27.579	27.579	27.002		577		
Passività finanziarie*							
Passività finanziarie derivate							
Interest rate swap di copertura							
Contratti a termine su cambi di copertura							
Flussi in uscita							
Flussi in entrata							
Totale	64.477	68.321	33.328	9.768	3.836	11.221	10.169

* Esclude gli strumenti derivati (esposti separatamente)

Nella tabella che segue sono altresì esposte le medesime scadenze contrattuali delle passività finanziarie, compresi gli interessi da versare, alla fine del periodo di confronto:

Scadenza valore contabile

31.12.2012	Valore contabile	Entro 12 mesi	1-5 anni	Oltre 5 anni
Passività finanziarie non derivate				
Prestiti obbligazionari				
Finanziamenti da banche	27.094	4.262	18.194	4.638
Debiti verso altri finanziatori				
Passività per leasing finanziari				
Debiti finanziari verso soc del Gruppo				
Altri finanziamenti				
Debiti commerciali	28.743	28.155	588	
Passività finanziarie*				
Passività finanziarie derivate				
Interest rate swap di copertura				
Contratti a termine su cambi di copertura				
Flussi in uscita				
Flussi in entrata				
Totale	55.837	32.417	18.782	4.638

* Esclude gli strumenti derivati (esposti separatamente)

31.12.2011	Scadenza valore contabile			
	Valore contabile	Entro 12 mesi	1-5 anni	Oltre 5 anni
Passività finanziarie non derivate				
Prestiti obbligazionari				
Finanziamenti da banche	32.047	10.953	16.456	4.638
Debiti verso altri finanziatori				
Passività per leasing finanziari				
Debiti finanziari verso soc del Gruppo				
Altri finanziamenti				
Debiti commerciali	27.579	27.002	577	
Passività finanziarie*				
Passività finanziarie derivate				
Interest rate swap di copertura				
Contratti a termine su cambi di copertura				
Flussi in uscita				
Flussi in entrata				
Totale	59.626	37.955	17.033	4.638

* Esclude gli strumenti derivati (esposti separatamente)

I tassi di interesse utilizzati per attualizzare i flussi finanziari previsti si basano sulla curva di rendimenti dei titoli di stato alla data di bilancio incrementati di un credit spread adeguato.

Rischio di mercato

La Società nello svolgimento della sua attività operativa è esposto a diversi rischi di mercato e, principalmente, è esposta al rischio dell'oscillazione dei tassi di interesse. L'obiettivo della gestione del rischio di mercato è la gestione e il controllo dell'esposizione della società a tali rischi, entro livelli accettabili, ottimizzando, allo stesso tempo, il rendimento degli investimenti.

Rischio di tasso di interesse

Ferrovie dello Stato Italiane SpA, attraverso la struttura Finanza della Direzione Centrale Finanza, Controllo e Patrimonio, presta i servizi di *financial risk management*, in relazione al rischio di tasso di interesse per le società del Gruppo che manifestano la necessità di gestione dei rischi finanziari.

Centostazioni monitora costantemente l'andamento e le proiezioni di mercato e simula, per un'analisi interna, gli effettivi derivanti da potenziali rifinanziamenti, rinegoziazioni di finanziamenti esistenti o operazioni di copertura. In relazione al proprio portafoglio, allo stato, la società non ha ritenuto opportuno limitare le variazioni dei flussi di cassa relative ai finanziamenti a tasso variabile, al fine di predeterminare una significativa parte degli oneri finanziari prospettici.

La società quindi non utilizza strumenti finanziari derivati di copertura quali *interest rate swap*, *interest rate cap* e *interest rate collar* e *interest rate collar*.

Tutti i finanziamenti a medio/lungo termine (incluso la quota a breve) stipulati dalla società sono a tasso variabile (Euribor).

Di seguito si riporta l'analisi di sensitività che evidenzia gli effetti che si sarebbero registrati in termini di variazione degli oneri finanziari a fronte di una variazione di +/- 50 *basis points* dei tassi di interessi Euribor applicati ai finanziamenti passivi nel corso del 2012.

	Shift + 50 bps	Shift - 50 bps
Interessi passivi per debiti a tasso variabile	-109	+109
Interessi attivi da operazioni di finanziamento		
Net cash flow da operazioni di copertura		
Totale	-109	+109

Se i tassi di interesse negli esercizi chiusi al 31 dicembre 2012 fossero stati di 50 punti base più alti, a parità di ogni altra variabile, l'utile dell'esercizio al netto dell'effetto fiscale sarebbe stato più basso di 109 mila euro. Alle stesse date, se i tassi di interesse fossero stati di 50 punti base più bassi, a parità di ogni altra variabile, l'utile dell'esercizio sarebbe stato più alto di 109 mila euro.

Rischio di cambio

La Società è principalmente attiva nel mercato Italiano, e comunque in paesi dell'area euro ed è pertanto esposto solo molto limitatamente al rischio cambio derivante dalle diverse valute in cui opera.

Gestione del capitale proprio

L'obiettivo della società nell'ambito della gestione del rischio di capitale è principalmente quello di salvaguardare la continuità aziendale in modo da garantire rendimenti all'azionista e benefici agli altri portatori di interesse. La società si prefigge inoltre l'obiettivo di mantenere una struttura ottimale del capitale in modo da ridurre il costo dell'indebitamento.

6 Informativa di settore

La società opera unicamente nel settore dei servizi immobiliari e non è strutturata in Business Unit come intese dai Principi Contabili Internazionali e, in particolare, dall'IFRS 8.

Non si rende pertanto necessaria alcuna informativa specifica di settore.

7 Attività possedute per la vendita

Nel bilancio della Società non sono presenti attività non correnti possedute per la vendita.

8 Passività possedute per la vendita e gruppi in dismissione

Nel bilancio della Società non sono presenti passività possedute per la vendita e/o gruppo in dismissione.

9 Attività operative cessate

Nel bilancio della Società non sono presenti attività operative cessate.

10 Immobili, impianti e macchinari

Di seguito è esposto il prospetto delle consistenze degli immobili, impianti e macchinari a inizio e fine esercizio, con le relative movimentazioni intercorse. Nel corso del 2012 non si sono verificate variazioni nella vita utile stimata dei beni.

in migliaia di euro	Migliorie su beni di terzi	Attrezzatura industriale e commerciale	Altri beni	Immobilizza zioni in corso e acconti	Totale
Costo storico	55.665	1.227	1.042	1.545	59.480
Ammortamenti e perdite di valore	(6.599)	(1.041)	(921)	0	(8.561)
Contributi	0	0	0	0	0
Consistenza al 01.01.2011	49.066	187	121	1.545	50.918
Investimenti	560	162	55	128	905
Passaggi in esercizio	467	11	0	(467)	11
Ammortamenti	(1.803)	(134)	(60)	0	(1.997)
Totale variazioni	(776)	38	(5)	(339)	(1.081)
Costo storico	56.692	1.400	1.097	1.206	60.395
Ammortamenti e perdite di valore	(8.402)	(1.175)	(981)	0	(10.558)
Contributi	0	0	0	0	0
Consistenza al 31.12.2011	48.290	225	115	1.206	49.837
Investimenti	1.419	320	48	103	1.889
Passaggi in esercizio	815	0	0	(815)	0
Ammortamenti	(1.997)	(91)	(39)	0	(2.127)
Totale variazioni	237	228	9	(712)	(238)
Costo storico	58.927	1.719	1.145	494	62.285
Ammortamenti e perdite di valore	(10.399)	(1.266)	(1.020)	0	(12.685)
Contributi	0	0	0	0	0
Consistenza al 31.12.2012	48.527	453	125	494	49.599

Di seguito si fornisce un commento in relazione agli elementi che compongono la voce.

Immobili impianti e macchinari: Migliorie su beni di terzi

La voce di complessivi euro 48.061 mila è formata come segue:

- (i) Spese per interventi realizzati sul patrimonio immobiliare gestito: costo storico euro 56.728 mila; valore netto euro 46.915 mila. Sono i lavori di riqualificazione dei complessi immobiliari di stazione. L'incremento dell'anno per investimenti e passaggi in esercizio dalla voce immobilizzazioni in corso al 31 dicembre 2012 ammonta ad euro 1.071 mila. L'ammortamento del periodo, pari ad euro 1.802 mila, è riferito alle opere completate alla data di chiusura dell'esercizio. Di seguito gli investimenti riepilogati per tipologia di spesa:

Tipologia	Totale
Realizzazione interventi di valorizzazione commerciale	47.571
Studi e progettazioni	1.701
Personale direttamente impegnato su commesse	4.945
Direzione lavori	1.841
Pubblicazione di bandi di gara	194
Realizzazione di prodotti grafici	51
Coordinamento sicurezza	109
Altri servizi tecnici	148
Oneri finanziari capitalizzati	168
Totale costo storico	56.728
Totale Fondo Ammortamento	-9.813
Valore Netto investimenti	46.915

(ii) Migliorie su beni di terzi ad uso interno, per oneri sostenuti a partire dal 2002, per la ristrutturazione della sede aziendale, condotta in locazione, e delle sedi periferiche, per un valore netto pari ad euro 199 mila. La voce ha registrato un incremento di euro 79 mila per nuovi investimenti dell'esercizio ed un decremento di euro 56 mila per ammortamenti del periodo stesso.

(iii) Migliorie su beni di terzi concessi in locazione, per oneri sostenuti per le ristrutturazioni dei singoli spazi commerciali locati a clienti per un valore netto pari euro 947 mila.

In questa classe vengono ricomprese sia prestazioni di professionisti e personale aziendale che sono ammortizzate in tre anni (piani antincendio, accatastamento, prevenzione incendi), sia gli oneri specifici sostenuti per le ristrutturazioni dei singoli spazi commerciali che sono ammortizzati in 6 anni.

La voce ha registrato un incremento di euro 1.085 mila per nuovi investimenti dell'esercizio ed un decremento di euro 138 mila per ammortamenti del periodo stesso.

<u>Descrizione</u>	<u>Costo Storico</u>	<u>Fondo Ammortamento</u>	<u>Valore Netto investimenti</u>
Migliorie su beni di terzi ad uso interno (ii)	636	437	199
Migliorie su beni di terzi concessi in locazione (iii)	1.085	138	947
	1.721	575	1.146

Immobili Impianti e Macchinari: Immobilizzazioni in corso

Nella voce immobilizzazioni materiali in corso, di complessivi euro 961 mila, sono comprese:

- le spese sostenute per la progettazione delle opere da realizzare e per l'avanzamento delle opere realizzate nei cantieri operativi, in relazione alla valorizzazione dei fabbricati viaggiatori dei complessi di stazione, secondo il piano degli investimenti concordato con la proprietà (RFI S.p.A.), pari ad euro 939, già al netto degli investimenti passati in esercizio nell'anno, per complessivi euro 815 mila. Il valore complessivo dei lavori in corso per le opere di valorizzazione dei complessi immobiliari di stazione risulta composto come segue:

<u>Tipologia</u>	<u>Valore</u>
Realizzazione interventi di valorizzazione commerciale	56
Studi e progettazioni	405
Personale direttamente impegnato su commesse di investimento	347
Direzione lavori	80
Pubblicazione di bandi di gara	1
Coordinamento sicurezza	5
Altri servizi tecnici	41
Realizzazioni prodotti grafici	4
Totale immobilizzazioni materiali in corso	939

- gli investimenti riferiti ad attrezzature commerciali (impianti pubblicitari) in attesa di installazione, per un valore di euro 22 mila.

11 Investimenti immobiliari

Nel bilancio della Società non sono presenti fabbricati e terreni non strumentali che rappresentino investimenti immobiliari, neanche in leasing.

12 Attività immateriali

Di seguito è esposto il prospetto delle consistenze delle attività immateriali a inizio e fine esercizio, con le relative movimentazioni intercorse. Nel corso del 2012 non si sono verificate variazioni nella vita utile stimata dei beni.

valore in euro migliaia	Avviamento	Dir. brev.ind. e opere ingegno	Concessioni, licenze, marchi e dir. simili	Immobilizzaz ioni in corso e acconti	Altre	Totale
Costo storico	1.785	680	9	52	2.652	5.178
Ammortamenti e perdite di valore	(1.785)	(661)	(9)	0	(2.519)	(4.974)
Contributi	0	0	0	0	0	0
Consistenza al 01.01.2011	0	19	0	52	132	204
Investimenti	0	66	0	251	249	566
Passaggi in esercizio	0	0	0	(52)	52	0
Ammortamenti	0	(50)	0	0	(125)	(175)
Totale variazioni	0	16	0	199	176	391
Costo storico	1.785	746	9	251	2.953	5.744
Ammortamenti e perdite di valore	(1.785)	(711)	(9)	0	(2.644)	(5.149)
Contributi	0	0	0	0	0	0
Consistenza al 31.12.2011	0	35	0	251	309	595
Investimenti	0	30	0	0	377	406
Passaggi in esercizio	0	0	0	0	0	0
Ammortamenti	0	(22)	0	0	(209)	(231)
Altri movimenti	0	0	0	(251)	0	(251)
Totale variazioni	0	8	0	(251)	167	(76)
Costo storico	1.785	776	9	0	3.329	5.899
Ammortamenti e perdite di valore	(1.785)	(733)	(9)	0	(2.853)	(5.380)
Contributi	0	0	0	0	0	0
Consistenza al 31.12.2012	0	43	0	0	476	519

Diritti di brevetti industriali e di opere dell'ingegno (Software)

La voce diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno (software), comprende gli investimenti relativi all'acquisto dei programmi software occorrenti per il funzionamento dei sistemi informativi interni, amministrativi e gestionali, per un valore netto contabile pari ad euro 43 mila.

Altre immobilizzazioni immateriali

La voce altre immobilizzazioni immateriali, comprende gli investimenti sostenuti per lo sviluppo del software realizzato per il supporto dei processi operativi ed amministrativi della Società, per un valore netto contabile di euro 476 mila.

Immobilizzazioni in corso ed acconti

La voce si è interamente decrementata, per euro 251 mila, a seguito del mancato passaggio in esercizio dei costi contabilizzati nel 2011 per investimenti relativi allo sviluppo dei software aziendali.

13 Attività per imposte anticipate e passività per imposte differite

Nel prospetto di seguito riportato è illustrata la consistenza delle attività per imposte anticipate e delle passività per imposte differite alla fine dei due esercizi a confronto, nonché i movimenti,

intercorsi nell'esercizio 2012, nella fiscalità differita iscritta per le principali differenze temporanee rilevate tra i valori contabili ed i corrispondenti valori fiscali.

	31.12.2010	Incr.(decr.) con imp. a CE	Altri movimenti	31.12.2011	Incr.(decr.) con imp. a CE	Altri movimenti	31.12.2012
Attività per imposte anticipate:							
Differenze di valore su imm. materiali ed immateriali	192	(31)	0	161	(50)	7	118
Accantonamenti per rischi ed oneri e perdite di valore con deducibilità fiscale differita	1.606	(387)	0	1.219	(130)	53	1.142
Perdite fiscalmente riportabili	0	0	0	0	0	0	0
Valutazione strumenti finanziari	0	0	0	0	0	0	0
Altre partite	326	(142)	14	198	44	14	256
Totale	2.124	(560)	14	1.578	(135)	74	1.517
Attività per imposte anticipate nette compensabili	2.124	(560)	14	1.578	(135)	74	1.517

Per una più approfondita analisi delle differenze temporanee che hanno comportato la rilevazione delle attività per imposte anticipate e passività per imposte differite, e per le altre informazioni inerenti la fiscalità differita si rinvia alla sezione relativa alle imposte sul reddito delle presenti note.

14 Partecipazioni

Nel bilancio della Società non sono presenti partecipazioni. La società non ha acquistato o ceduto nel corso dell'esercizio partecipazioni in altre imprese.

15 Attività finanziarie correnti e non correnti (inclusi i derivati)

La voce rileva, tra le attività correnti, il saldo liquido del c/c intersocietario intrattenuto presso la controllante Ferrovie dello Stato Italiane S.p.A., pari ad euro 96 mila al 31 dicembre 2012, che risulta decrementato di euro 143 mila rispetto al 31 dicembre 2011.

La voce rileva altresì i crediti finanziari verso la società Vidion Srl relativi alla locazione finanziaria delle attrezzature per la videocomunicazione pari ad euro 3.474 mila.

Descrizione	31.12.2012		31.12.2011		Variazione	
	Correnti	Non correnti	Correnti	Non correnti	Correnti	Non correnti
Conto corrente intersocietario FS	96	0	239	0	(143)	0
Crediti finanziari	779	2.695	0	0	779	2.695
Totale	875	2.695	239	0	636	2.695
Fondo svalutazione	0	0	0	0	0	0
Totale netto fondo svalutazione	875	2.695	239	0	636	2.695

Il credito deriva dalla cessione, avente natura solutoria e compensativa, in favore di Centostazioni di tutti i beni componenti l'asset della videocomunicazione – costituiti da infrastruttura hardware (quali 50 sale di regia e oltre milleduecento monitor) e software – ed il cui valore, pari a 4.200 mila euro, è stato verificato tramite apposita perizia. Contestualmente Centostazioni, subentrata nella proprietà dei beni, li concede in locazione a Vidion per la stessa durata residua del contratto

di Videocomunicazione (2016), con facoltà per questa di riacquisto, a valore predeterminato, entro 48 mesi dalla sottoscrizione del contratto.

16 Altre attività non correnti e correnti

La variazione complessiva in diminuzione rispetto al periodo precedente ammonta ad € 590 mila.

La voce è di seguito dettagliata:

Descrizione	31.12.2012		31.12.2011		Variazione	
	Correnti	Non correnti	Correnti	Non correnti	Correnti	Non correnti
Crediti verso controllante per consolidato fiscale	341	0	846	0	(505)	0
Debitori diversi e ratei risconti	609	161	693	162	(84)	(1)
Totale	950	161	1.539	162	(589)	(1)
Fondo svalutazione	0	0	0	0	0	0
Totale netto fondo svalutazione	950	161	1.539	162	(589)	(1)

La voce accoglie:

- (i) tra le attività correnti, gli altri crediti di natura non commerciale per anticipi versati a dipendenti e ad enti previdenziali;
- (ii) tra le attività non correnti, il valore dei depositi cauzionali, in denaro, versati dalla Società a fornitori in relazione ai contratti di locazioni passivi ed utenze, per un totale di euro 161 mila alla chiusura del periodo.

La voce Crediti verso controllante per consolidato fiscale è riferita al credito IRES della società verso la controllante per adesione al consolidato fiscale nazionale.

La voce Ratei e risconti attivi è riferita a costi sostenuti di competenza di esercizi futuri.

17 Rimanenze

La società non ha rimanenze.

18 Crediti commerciali non correnti e correnti

La variazione complessiva in aumento rispetto al periodo precedente ammonta ad € 1.580 mila.

La voce è di seguito dettagliata:

Descrizione	31.12.2012		31.12.2011		Variazione	
	Correnti	Non correnti	Correnti	Non correnti	Correnti	Non correnti
Clients ordinari	21.899	0	22.436	0	(537)	0
Crediti verso società del Gruppo	27.048	0	20.765	0	6.283	0
Fatturazioni anticipate	(9.604)	0	(5.399)	0	(4.204)	0
Totale	39.344	0	37.802	0	1.542	0
Fondo svalutazione	(3.103)	0	(3.141)	0	38	0
Totale netto fondo	36.240	0	34.661	0	1.580	0

La voce non include alcun importo riferito a crediti in valuta estera, né crediti concernenti operazioni di compravendita con obbligo di retrocessione.

Nel corso dell'esercizio non sono intervenute significative variazioni nelle condizioni di pagamento relativamente ai crediti commerciali.

Non esistono crediti ceduti pro-solvendo o pro-soluto, né crediti soggetti a particolari vincoli.

Crediti verso clienti terzi

I crediti lordi verso clienti terzi ammontano a euro 21.899 mila e sono prevalentemente riferiti ad importi per corrispettivi maturati per contratti di locazione di spazi commerciali ed abitativi. Il saldo complessivo del credito lordo verso clienti è decrementato per euro 537 mila.

Il valore netto dei crediti verso clienti terzi è pari a € 9.202 mila ed il saldo è così dettagliato:

Descrizione	31.12.2012	31.12.2011	Variazione
vs terzi per fatture emesse	20.860	19.519	1.341
vs terzi per fatture da emettere	960	2.838	-1.878
vs terzi per interessi di mora	80	80	0
Ratei e risconti passivi	-9.595	-5.392	-4.203
Fondo svalutazione crediti	-3.103	-3.141	38
Totale	9.202	13.903 -	4.701

I crediti verso clienti includono l'ammontare del fatturato con accredito diretto mediante procedura R.I.D., già all'incasso per un valore complessivo pari a € 440 mila. L'importo complessivo dei crediti assistiti da garanzia cambiaria è pari a € 221 mila di cui € 221 mila, già presentati all'incasso.

Nella voce Fatturazioni anticipate sono compresi i risconti passivi commerciali per canoni di locazione fatturati anticipatamente. Per quanto concerne questo ultimo importo da segnalare che, per una migliore esposizione in bilancio, lo stesso scaturisce da una riclassifica operata dalla voce Altre Passività.

L'adeguamento del valore nominale dei crediti commerciali al valore di presunto realizzo è ottenuto mediante apposito fondo svalutazione crediti che ha subito, nel corso dell'esercizio, le movimentazioni riportate nella tabella seguente:

Fondo Svalutazione Crediti	Saldo al 31.12.11	Accanton.ti	Utilizzi	Rilasci	Riclassifiche	Saldo al 31.12.12
Clienti crediti ordinari	3.061	593	-631	0	0	3.023
Clienti per interessi di mora	80	0				80
Totale	3.141	593	-631	0	0	3.103

L'incremento per euro 593 mila del Fondo svalutazione crediti al 31 dicembre 2012 deriva dagli stanziamenti effettuati nell'esercizio per inesigibilità stimata dei crediti commerciali, ad integrazione del fondo già esistente alla fine dell'esercizio precedente.

Il decremento è riferito all'utilizzo dei fondi esistenti al 31 dicembre 2012 per perdite su crediti ordinari verso clienti.

Durante l'esercizio è proseguita la gestione dei contenziosi già pendenti alla data di chiusura dell'esercizio 2011.

Si ritiene che i fondi appostati alla fine dell'esercizio siano capienti in relazione ai potenziali rischi di inesigibilità dei crediti verso clienti.

Crediti commerciali verso imprese controllanti

I crediti di natura commerciale verso la controllante Ferrovie dello Stato Italiane S.p.A. sono pari a € 101 mila. La variazione complessiva in aumento rispetto al periodo precedente ammonta ad € 15 mila.

Descrizione	31.12.2012	31.12.2011	Variazione
per fatture emesse verso contr.	0	0	0
per fatture da emettere vs contr.	101	86	15
Ratei e risconti passivi			
Fondo svalutazione crediti FS	0	0	0
<i>Totale</i>	<i>101</i>	<i>86</i>	<i>15</i>

Crediti commerciali verso consociate

La voce accoglie il saldo dei crediti nei confronti delle imprese controllate dalla capogruppo Ferrovie dello Stato Italiane S.p.A pari ad € 26.938 mila. La variazione complessiva in aumento rispetto al periodo precedente ammonta ad € 6.267 mila.

Descrizione	31.12.2012	31.12.2011	Variazione
per fatture emesse consociate	17.959	12.490	5.469
per fatture da emettere consociate	8.988	8.188	800
Ratei e risconti passivi	-9	-7	-2
Fondo svalutazione crediti cons.	0	0	0
<i>Totale</i>	<i>26.938</i>	<i>20.671</i>	<i>6.267</i>

Il saldo attivo è prevalentemente costituito dai crediti verso RFI SpA per il riaddebito di oneri di conduzione stazione e per servizi tecnici resi alla data di chiusura dell'esercizio, nei confronti di Trenitalia SpA per indennizzi e conguaglio oneri accessori, Ferservizi SpA ed Italferr SpA, per canoni di locazione ed oneri accessori.

L'incremento è prevalentemente riferito ai crediti per canoni di locazione, oneri di conduzione e servizi tecnici, maturati nei confronti delle consociate RFI SpA e Trenitalia SpA.

Un maggior dettaglio della voce è esposto nel paragrafo dei "Rapporti con parti correlate" delle presenti note esplicative.

19 Disponibilità liquide e mezzi equivalenti

Il saldo rappresenta le disponibilità liquide e l'esistenza di numerario e di valori alla data di chiusura dell'esercizio. La variazione in diminuzione rispetto al periodo precedente ammonta ad € 484 mila. La voce è di seguito dettagliata:

Descrizione	31.12.2012	31.12.2011	Variazioni
Depositi bancari e postali	485	969	(484)
Denaro e valori in cassa	1	1	0
Totale	485	970	(484)

20 Crediti tributari

La variazione in diminuzione rispetto al periodo precedente ammonta ad € 14 mila. La voce è così dettagliata:

Descrizione	31.12.2012	31.12.2011	Variazioni
- Irap	57	86	(29)
- Altri crediti tributari	25	10	15
Totale	82	96	(14)

Nell'ambito della procedura di consolidato fiscale – cui Centostazioni aderisce dal 2005 – il saldo a debito/credito per l'IRES dell'esercizio è rilevato, al netto degli acconti versati, delle ritenute d'acconto subite e, in genere, dei crediti di imposta compensabili a norma di legge, tra i Crediti /Debiti nei confronti della controllante (consolidante fiscale) Ferrovie dello Stato Italiane S.p.A..

21 Patrimonio netto

La posta ammonta a euro 30.459 mila, con una variazione in aumento di euro 3.216 mila rispetto al 31 dicembre 2011.

La variazione registrata nell'esercizio è riferibile alla distribuzione dei dividendi ai soci da parte dell'Assemblea degli Azionisti per complessivi euro 6.917 mila, alla rilevazione della perdita per benefici actuariali ai dipendenti per euro 64 mila e all'utile del periodo per euro 10.197 mila.

Le variazioni intervenute nel corso degli esercizi 2012 e 2011 nelle principali voci del patrimonio netto sono analiticamente riportate nell'apposito prospetto che segue i prospetti di bilancio.

Capitale Sociale

Il Capitale Sociale, pari ad euro 8.333 mila interamente versati, non ha subito variazioni nel corso dell'esercizio e risulta composto come segue:

Tipologia	Valore nominale unitario in Euro	Numero azioni	Valore nominale complessivo in Euro
Azioni Ordinarie	1,00	8.333.335	8.333.335
<i>UTILE NETTO</i>	<i>UTILE PER AZIONE</i>		
<i>D'ESERCIZIO</i>	1,22	8.333.335	10.197.243

Riserva Legale

La riserva ammonta ad euro 1.667 mila, che rappresenta il quinto del capitale sociale previsto dall'art. 2430 del codice civile, e non ha subito variazioni nel corso del periodo.

Riserva Straordinaria

La riserva straordinaria di complessivi euro 10.408 mila, ha registrato un incremento di euro 3.023 mila, per la parziale destinazione alla riserva dell'utile netto dell'esercizio 2011, secondo quanto deliberato dall'assemblea degli azionisti del 17 aprile 2012, che ha approvato il bilancio dell'esercizio stesso.

Riserve di valutazione: riserva per utili (perdite) actuariali per benefici ai dipendenti

La posta ammonta a euro -105 mila, ed ha subito un decremento netto di euro 64 mila rispetto al 31 dicembre 2011.

Il dettaglio delle riserve ed il confronto con il periodo precedente è di seguito esposto.

Altre Riserve	31.12.2012	31.12.2011	Variazione
Riserva Legale	1.667	1.667	0
Riserva sovrapprezzo azioni	0	0	0
Riserva straordinaria	10.408	7.385	3.023
Utili (perdite) per benefici actuariali ai dipendenti	(105)	(41)	(64)
Totale	11.970	9.011	2.959

Utile e Perdite a nuovo

La posta ammonta a € 41 mila, e non ha subito alcuna variazione nell'esercizio.

Utili (Perdite) portati a nuovo	31.12.2012	31.12.2011	Variazione
Utile (perdite) portati a nuovo	47	47	0
Riserva da prima adozione IAS.	(5)	(5)	0
Totale	41	41	0

Risultato dell'esercizio

L'utile dell'esercizio ammonta a € 10.197 mila, con una variazione in aumento rispetto al corrispondente periodo dell'esercizio precedente di € 257 mila.

Risultato Netto	31.12.2012	30.06.2011	Variazione
Utile (Perdita) dell'esercizio	10.197	9.940	257
Totale	10.197	9.940	257

Nel seguente prospetto è indicata l'origine, la disponibilità e la distribuibilità delle voci di patrimonio netto.

Origine	Importi al 31.12.2012 (a+b)	Quota indisponibile (a)	Quota disponibile (b)	Quota distribuibile di (b)
Capitale	8.333	8.333		
Riserve di utili:				
Riserva legale	1.667	1.667		
Utili portati a nuovo	41	41		
Altre Riserve:				
Riserva di copertura flussi finanziari				
Riserva da utili e perdite attuariali	(105)	(105)		
Riserva sovrapprezzo azioni				
Riserva Straordinaria	10.408		10.408	10.408
TOTALE	20.344	9.936	10.408	10.408

Nella sezione dei prospetti contabili è presentato il Conto economico complessivo che evidenzia le altre componenti del risultato economico complessivo, al netto del relativo effetto fiscale, come dettagliato nel seguente prospetto.

	2012			2011		
	Importo lordo	Effetto fiscale	Importo netto	Importo lordo	Effetto fiscale	Importo netto
Quota efficace delle variazioni di fair value della copertura dei flussi finanziari	0	0	0	0	0	0
Variazioni di fair value degli investimenti finanziari disponibili per la vendita	0	0	0	0	0	0
Differenze di cambio	0	0	0	0	0	0
Rivalutazione degli immobili, impianti e macchinari	0	0	0	0	0	0
Utili (perdite) relativi a benefici attuariali	89	-25	65	26	-7	19
Altre componenti di conto economico complessivo dell'esercizio	89	-25	65	26	-7	19

22 Finanziamenti a medio/lungo termine e a breve termine

La voce rileva il saldo dei *Debiti verso banche* per finanziamenti a lungo termine, per complessivi euro 27.094 mila, con una variazione in aumento di euro 4.934 mila, rispetto alla data di chiusura del precedente esercizio e per utilizzi di scoperti di c/c pari a euro 104 mila. Tra le passività correnti è presente la quota dei finanziamenti riferita alle scadenze entro il 2012, pari ad euro 4.262 mila oltre a euro 53 mila maturati a titolo di interesse nel mese di dicembre 2012.

Finanziamenti m/l e breve termine	Importo
Debiti ordinari verso Istituti di credito	104
Finanziamenti	27.094
Rateo Interessi finanziamenti	53
Totale	27.251

Esprime l'effettivo debito valutato al costo ammortizzato, per capitale, interessi ed oneri accessori maturati ed esigibili, relativo ai finanziamenti a medio/lungo termine, erogati dalle banche, e funzionali all'acquisizione delle risorse necessarie e.

La presente nota illustra, in particolare le condizioni contrattuali che regolano i finanziamenti della società:

- finanziamento bancario di importo pari ad euro 6 milioni, ottenuto dalla Società nel 2012, con rimborso in 5 anni dalla prima erogazione, erogato nel quarto trimestre 2012, e facoltà di estinzione anticipata anche parziale;
- finanziamento bancario di originari euro 14 milioni, erogato nel primo semestre 2009, con rimborso in 20 rate semestrali a partire dal 31/12/2009 e facoltà di estinzione anticipata anche parziale;
- finanziamento bancario di originari euro 14 milioni, erogato nel primo semestre 2011, con rimborso in 16 rate semestrali a partire dal 30/11/2011.

Di seguito il dettaglio e le variazioni intervenute rispetto al periodo di raffronto.

Creditore	Importo	Valuta	Scadenza		Valore Contabile					V. Nominale	
					Saldo al 31.12.11	Incrementi	Riclassifica	Utilizzi	Rimborso rate		Saldo al 31.12.2012
BNL	8M	euro	2012	<i>Quota non corrente:</i>	0	0	0	0	0	0	0
				<i>Quota corrente:</i>	8.000	0	0	0	(8.000)	0	0
BNL	14M	euro	2019	<i>Quota non corrente:</i>	9.460		(1.421)	0	0	8.039	9.142
				<i>Quota corrente:</i>	1.364		1.421	0	(1.364)	1.421	1.445
BIIS	14M	euro	2019	<i>Quota non corrente:</i>	11.634		(1.642)	0	0	9.992	11.218
				<i>Quota corrente:</i>	1.589		1.642	0	(1.589)	1.642	1.660
BNL	6M	euro	2017	<i>Quota non corrente:</i>	0	4.800				4.800	5.547
				<i>Quota corrente:</i>	0	1.200				1.200	1.235
<i>Sub-Totale Quota non corrente</i>					21.094	4.800	(3.063)	0	0	22.831	25.907
<i>Sub-Totale Quota corrente</i>					10.953	1.200	3.063	0	(10.953)	4.263	4.340
Totale					32.047	6.000	0	0	(10.953)	27.094	30.247

23 TFR e altri benefici ai dipendenti

La posta ammonta ad euro 625 mila, con una variazione in aumento di euro 107 mila rispetto al 31 dicembre 2011. La seguente tabella seguente illustra le variazioni intervenute nel valore attuale della passività per obbligazioni a benefici definiti.

TFR	31/12/2012	31/12/2011
Obbligazioni a benefici definiti al 1° gennaio	518	528
Service Costs	0	0
Interest cost (*)	21	23
(Utili) perdite attuariali rilevati nel patrimonio netto	89	26
Anticipi e utilizzi	-3	-59
Passività per obbligazioni a benefici definiti al 31 dicembre	625	518

(*) con rilevazione a Conto Economico

Gli Oneri finanziari sulle obbligazioni assunte nell'esercizio, pari ad Euro 21 mila, sono iscritti a Conto Economico tra gli Oneri finanziari - altri oneri.

	(Migliaia di euro)	
Utili e perdite attuariali rilevati nel prospetto di conto economico complessivo	31.12.2012	31.12.2011
Importo complessivo al 1° gennaio	21	33
Rilevato nell'esercizio	89	26
Importo complessivo al 31 dicembre	110	59

Ipotesi attuariali

Si riepilogano di seguito le principali assunzioni effettuate per il processo di stima attuariale:

	2012	2011
Tasso di attualizzazione TFR	2,40%	4,05%
Tasso annuo incremento TFR	3,00%	3,00%
Tasso annuo di inflazione	2,00%	2,00%
Tasso atteso turnover dipendenti	5,00%	5,00%
Tasso atteso di anticipazioni	1,00%	5,00%
Probabilità di decesso	Tabelle di mortalità RG48	
Inabilità	Tavole Inps distinte per età sesso	
Età pensionamento	100% al raggiungimento dei requisiti AGO	

Le ipotesi relative alla mortalità attesa si basano su statistiche pubblicate e tabelle di mortalità.

Effetti del cambiamento del tasso di attualizzazione

Il tasso annuo di attualizzazione, utilizzato per la determinazione del valore attuale dell'obbligazione del TFR, è stato determinato con riferimento all'indice IBOXX Eurozone Corporates A con duration 7-10 anni al 31 Dicembre 2012. La variazione di rating rispetto all'indice IBOXX Eurozone Corporates AA con duration 7-10 anni utilizzato al 31 Dicembre 2011, è stata motivata dal graduale peggioramento, determinatosi nell'ultimo periodo, dei rating medi dei soggetti emittenti titoli di debito, sia a livello di emittenti pubblici (debiti sovrani, istituzioni pubbliche, ecc.), sia per quanto attiene alle imprese. In relazione a ciò, al fine del rispetto di quanto stabilito dallo IAS 19 circa l'identificazione del tasso di attualizzazione da utilizzare per lo sviluppo delle valutazioni attuariali, si è ritenuto maggiormente rappresentativo

degli effettivi attuali andamenti del mercato finanziario dei titoli obbligazionari quotati emessi da aziende private un paniere corrispondente al rendimento medio semplice, alla data di valutazione attuariale, delle obbligazioni con rating dell'emittente pari almeno ad A (Standard & Poor) o Aa1 (Moody), e cioè con livelli di rating che nel rispetto della definizione di “alta qualità” richiesta dal principio IAS19, consenta altresì una adeguata ampiezza del paniere di riferimento, tenuto inoltre conto delle specifiche finalità di utilizzo di tale tasso stabilite dal principio medesimo. Si segnala infine che, comunque, gli effetti sui valori a fine esercizio dell'obbligazione per TFR e della riserva di utili (perdite) relativi a benefici attuariali derivanti dalla variazione di paniere di riferimento – pari ad un incremento di euro 24 mila – sono da considerarsi del tutto immateriali.

24 Fondo per rischi ed oneri

Nella tabella seguente sono riportate le consistenze, ad inizio e fine anno, e le movimentazioni dell'esercizio 2012, dei fondi per rischi ed oneri.

Descrizione	31/12/2011	Accant.ti	Utilizzi	Rilascio eccedenze	31/12/2012
F.do rischi ed oneri contenzioso	1.395	220	(63)	(724)	828
F.do rischi contenzioso lav. dip.	276	89	0	(152)	213
Altri Fondi	0	200	0	0	200
Totale non corrente e corrente	1.671	509	(63)	(876)	1.241

Il decremento netto dei “Fondi per rischi ed oneri” di euro 430 mila è riferito:

- allo stanziamento del periodo per possibili oneri connessi a contenziosi in corso e rivendicazioni connesse alla cessazione del lavoro dipendente per euro 509 mila;
- all'utilizzo per euro 63 mila degli stanziamenti di precedenti esercizi in esito all'effettivo sostenimento degli oneri nel corso del periodo;
- al rilascio per euro 876 mila dei fondi eccedenti in relazione al venir meno delle cause che ne avevano determinato lo stanziamento.

È proseguita la gestione dei contenziosi passivi già in essere alla fine del precedente esercizio, originati nell'ambito della gestione dei rapporti contrattuali relativi agli spazi locati, oltre ad alcune domande riconvenzionali avanzate dalle controparti nell'ambito del contenzioso promosso da Centostazioni. Per maggiori dettagli sui procedimenti giudiziari pendenti si rimanda all'apposita informativa fornita nella relazione sulla gestione.

Sono stati ulteriormente aggiornati gli accantonamenti per il rischio di soccombenza per i giudizi pendenti, tenendo conto che – ove trattasi di azioni di ripetizione di indebiti che riguardano annualità pregresse – la competenza per l'eventuale condanna dovrebbe determinare oneri economici a carico di Centostazioni solo per gli importi riferiti a periodi successivi alla cessazione dei relativi contratti (post 2001).

In merito, si segnala, che, gli accantonamenti per i contenziosi con la Commerciale Ragozzino, stazione di Salerno, e Elword stazione di Milano sono stati rilasciati a seguito del raggiungimento di accordi transattivi con le controparti.

In relazione ai contenziosi pendenti per appalti, non si segnalano aggiornamenti di rilievo.

Si ritiene che i Fondi per rischi ed oneri siano complessivamente capienti per la copertura dei rischi derivanti dalle controversie legali pendenti e da altre transazioni in corso di definizione su rapporti commerciali, sulla base di una ragionevole stima basata sulle informazioni disponibili e sentito il parere dei consulenti legali.

Si riporta la tabella con evidenza della quota a breve ed a lungo dei fondi rischi, con i valori espressi in migliaia di euro.

Descrizione	2012		2011		Variazione	
	Correnti	Non correnti	Correnti	Non correnti	Correnti	Non correnti
F.do rischi ed oneri contenzioso	143	683	514	881	(371)	(198)
F.do rischi contenzioso lav. dip.	0	213	0	276	0	(63)
Altri Fondi	200	0	0	0	200	0
Totale	343	896	514	1.157	(171)	(261)

25 Passività finanziarie correnti e non correnti (inclusi i derivati)

Nel bilancio della Società non sono presenti altre passività finanziarie diverse dai finanziamenti bancari. La società non ha assunto o ceduto nel corso dell'esercizio strumenti di copertura o altre passività finanziarie (inclusi i derivati).

26 Altre passività non correnti e correnti

La variazione complessiva, in diminuzione, rispetto al periodo precedente ammonta ad € 2.798 mila. La voce è di seguito dettagliata:

Descrizione	31.12.2012		31.12.2011		Variazione	
	Correnti	Non correnti	Correnti	Non correnti	Correnti	Non correnti
Acconti per contributi	0	0	0	0	0	0
Acconti da clienti	0	0	0	0	0	0
Debiti vs Ist. di Previdenza e Sicurezza Sociale	(620)	0	(606)	0	(14)	0
Debiti per IVA	(3.161)	0	(332)	0	(2.829)	0
Altri debiti verso erario	(247)	0	(245)	0	(2)	0
Altri debiti verso società del Gruppo	(0)	0	(0)	0	0	0
Debiti per consolidato fiscale	0	0	0	0	0	0
Altri debiti	(776)	0	(823)	0	47	0
Ratei e Risconti passivi	0	0	0	0	0	0
Totale	(4.804)	0	(2.006)	0	(2.798)	0

La voce comprende i seguenti debiti verso la controllante FS S.p.A. di natura non commerciale:

Debiti verso controllanti	31.12.2012	31.12.2011	Variazione
- Riserve/Dividendi da liquidare	0	0	0
- IVA per liquidazione di gruppo	3.161	332	2.829
- IRES per consolidato fiscale	0	0	0
TOTALE	3161	332	2.829

Si tratta dei saldi d'imposta a debito trasferiti alla Capogruppo Ferrovie dello Stato Italiane S.p.A. per IVA relativa all'ultimo trimestre dell'anno, ceduta nell'ambito della procedura di liquidazione di gruppo.

Gli altri debiti correnti sono prevalentemente composti da debiti verso Erario, verso il personale dipendente, organi sociali e verso creditori diversi come di seguito dettagliati.

Altri debiti	31.12.2012	31.12.2011	Variazione
- Personale per competenze da liquidare	392	371	21
- Organi sociali	280	401	(121)
- Creditori diversi	104	51	53
TOTALE	776	823	(47)

27 Debiti commerciali non correnti e correnti

La variazione in diminuzione rispetto al periodo precedente ammonta ad € 3.203 mila.

Descrizione	31.12.2012		31.12.2011		Variazione	
	Correnti	Non correnti	Correnti	Non correnti	Correnti	Non correnti
Debiti verso fornitori	(22.801)	0	(20.658)	0	(2.143)	0
Acconti commerciali e depositi cauzionali	(9)	(575)	(33)	(565)	24	(10)
Deb. commerciali v/società del Gruppo	(9.031)	(13)	(6.312)	(12)	(2.720)	(1)
Ratei e Risconti attivi	3.686	0	2.040	0	1.647	0
Totale	(28.154)	(588)	(24.963)	(577)	(3.192)	(11)

La voce include Ratei e risconti pari euro 3.686 mila riferiti al canone di retrocessione maturato in relazione ai ricavi fatturati in via anticipata. Per quanto concerne questo ultimo importo da segnalare che, per una migliore esposizione in bilancio, lo stesso scaturisce da una riclassifica operata dalla voce Altre Attività.

La quota corrente dei *Debiti verso società del gruppo* ammonta ad euro 9.031 mila ed è di seguito dettagliata.

Debiti commerciali verso società del gruppo	31.12.2012	31.12.2011	Variazione
- Debiti commerciali verso controllante FS	777	556	221
- Debiti commerciali verso RFI	7.823	5.584	2.239
- Debiti commerciali verso altre consociate	431	172	259
TOTALE	9.031	6.312	2719

I debiti commerciali verso la controllante sono riferiti al saldo da liquidare alla data di chiusura del periodo per diritti di utilizzazione del marchio ed altre forniture di servizi gestiti dalla Capogruppo per conto delle controllate.

L'incremento del debito verso Società del Gruppo FS Italiane, registrato alla fine dell'esercizio, è prevalentemente dovuto alla liquidazione dei corrispettivi per canone di retrocessione maturati in favore della consociata RFI SpA.

Per un più dettagliata informativa sui rapporti *intercompany* si rinvia a quanto esposto nel paragrafo "Rapporti con parti correlate".

28 Debiti per imposte sul reddito

Non si registrano nell'esercizio debiti per imposte sul reddito, così come nell'esercizio 2011.

29 Ricavi delle vendite e prestazioni

Il dettaglio delle voci che costituiscono i ricavi delle vendite e prestazioni è illustrato nelle tabelle e nei commenti di seguito esposti. La variazione in aumento dei ricavi da gestione immobiliare rispetto al periodo precedente ammonta ad € 4.330 mila.

Descrizione	2012	2011	Variazione
Ricavi da Gestione Immobiliare			
- Canoni di locazione	33.659	33.017	642
- Riaddebito oneri condominiali e IRE	32.043	30.494	1.549
- Vendita spazi pubblicitari	5.923	4.548	1.375
- Fee ed altri servizi immobiliari	4.403	4.269	134
- Servizi d'ingegneria	2.540	1.909	631
Totale	78.568	74.238	4.330

I ricavi realizzati nel periodo sono relativi ad attività di prestazione di servizi svolte in Italia.

La variazione è strettamente correlata all'andamento delle attività svolte dalla Società nel corso dell'esercizio in esecuzione dei rapporti contrattuali con la consociata *Rete Ferroviaria Italiana S.p.A.*, secondo quanto esposto nella Relazione che accompagna il presente bilancio.

I ricavi da gestione dei complessi immobiliari, prevalentemente riferiti ai canoni di locazione maturati nell'esercizio, sono cresciuti di euro 642 mila per l'effetto combinato dei maggiori ricavi vs terzi (+1.814 mila euro; +7,7%), grazie alla puntuale definizione degli spazi del cliente Trenord, per sviluppo di nuovi contratti, conguagli, consolidamenti e indennità pregresse relative ad anni precedenti, e dei minori ricavi vs Società del Gruppo (-1.173 mila euro; -12,3%). Di questi ultimi, 958 mila euro in meno da Trenitalia, in linea con il piano dei rilasci contrattualmente definito, e 221 mila euro per rilascio spazi da Ferservizi ed Italferr.

I ricavi da recupero oneri accessori hanno subito un incremento di euro 1.549 mila, ascrivibile alla dovuta applicazione delle nuove tariffe (emanate da RFI) in sede di esperimento della gara di Global Services.

Il progresso registrato nel volume dei corrispettivi per sfruttamento spazi pubblicitari di 1.375 mila euro è dovuto all'effetto combinato della maggiore raccolta diretta e da quella derivante dalla stipula del contratto con Trenitalia per la pubblicità *on board*, che prevede la raccolta pubblicitaria da parte di Centostazioni a bordo treno per conto di Trenitalia, per 1.647 mila euro, e dei minori ricavi su videocomunicazione e raccolta tradizionale per 272 mila euro.

La voce ricavi per valorizzazione immobili (*fee* da soggetto tecnico) ha registrato un incremento di euro 631 mila, relativo ai corrispettivi per attività di progettazione e direzione lavori per la realizzazione delle commesse di investimento in conformità al piano d'investimento approvato.

L'incremento dei corrispettivi per la gestione dei complessi immobiliari, pari ad euro 134 mila, è riferibile all'aumento dei volumi gestiti dei costi per servizi di conduzione delle stazioni.

30 Altri proventi

Il totale degli altri proventi realizzati nell'esercizio ammonta ad euro 866 mila, con una variazione in diminuzione di euro 1.771 mila rispetto al precedente esercizio 2011.

Il dettaglio è riportato nella seguente tabella:

Descrizione	2012	2011	Variazione
Altri Proventi			
Indennità da clienti	0	1.199	-1.199
Indennizzi Gruppo FS Italiane	746	500	246
Penalità fornitori	63	353	-290
Addebito servizi Call Center	375	300	75
Recupero spese legali e bandi gara	99	39	60
Recupero imposte e contributi	191	149	42
Plusvalenze e sopravvenienze	-608	16	-624
Rilascio Fondi	0	0	0
Altri servizi commerciali	0	81	-81
Totale	866	2.637	-1771

Il decremento è dovuto alla non ripetibilità di alcune partite rispetto all'esercizio precedente (minori diritti d'opzione per 561 mila euro, allocati nella Voce "Plusvalenze e sopravvenienze", minori penali per 290 mila euro, minori servizi commerciali ed escussione cauzioni per 248 mila euro) e da sopravvenienze passive (-624 mila euro) emerse durante l'esercizio 2012 ed altre partite minori che si sono decrementate per 48 mila euro.

31 Costo del personale

La variazione in aumento rispetto al periodo precedente ammonta ad € 204 mila. La composizione del costo del personale è rappresentata nella seguente tabella.

Descrizione	2012	2011	Variazione
Personale a ruolo	7.229	7.180	49
- Salari e stipendi	5.420	5.327	93
- Oneri sociali	1.497	1.500	(3)
- Altri costi del personale a ruolo	0	0	0
- Trattamento di fine rapporto	374	366	8
- Accantonamenti e (Rilasci) F.do vertenze personale	(62)	(13)	(49)
Personale Autonomo e Collaborazioni	623	523	100
- Salari e stipendi	531	457	74
- Oneri sociali	92	66	26
- Altri costi del personale Autonomo e Collaborazioni	0	0	0
Altri costi	408	353	55
- Personale distaccato, interinale	215	161	54
- Ticket restaurant, corsi di formazione	193	192	1
Totale	8.260	8.056	204

L'ammontare iscritto include tutte le retribuzioni maturate ai sensi di legge ed in conformità al vigente contratto collettivo applicato: "CCNL Aziende del terziario della distribuzione e dei servizi".

La voce "Accantonamenti e (Rilasci) F.do vertenze personale", è stata riclassificata dalla Voce Accantonamenti per una migliore esposizione in Bilancio.

Di seguito si riporta l'andamento dell'organico medio aziendale nel corso dell'esercizio:

PERSONALE	2012	2011	Variazione
Dirigenti	5,0	4,9	0,1
Quadri	34,7	34,5	0,2
Altro personale	89,5	89,3	0,2
TOTALE	129,2	128,7	0,5

32 Materie prime, sussidiarie, di consumo e merci

La variazione in aumento rispetto al periodo precedente ammonta ad € 464 mila.

Descrizione	2012	2011	Variazione
Carburanti e lubrificanti	117	86	31
Cancelleria e stampati	15	18	(3)
Materiale di consumo	436	3	433
Apparati per installazione	10	7	3
Totale	578	114	464

L'incremento principale è dovuto ai costi per materiali e forniture legate all'aumento dell'attività pubblicitaria ed altre minori per complessivi 464 mila euro in più rispetto all'esercizio precedente.

33 Costi per servizi

La variazione in aumento rispetto al periodo precedente ammonta ad € 1.146 mila.

Descrizione	2012	2011	Variazione
Manutenzioni e rip beni immob e mobili	32.426	31.155	1.271
Altri costi per servizi	1.189	1.117	72
Servizi di ingegneria	592	842	(250)
Compensi organi sociali	395	535	(140)
Prestazioni professionali	406	489	(83)
Servizi informatici	353	289	64
Consulenze	76	145	(69)
Utenze	270	213	57
Assicurazioni	173	141	32
Spese per Comunicazione Esterna	22	121	(99)
Serv. pulizia ed altri serv. appaltati	91	99	(8)
Provvigioni alle agenzie	305	5	300
Servizi trasporto Merci	0	0	(0)
Totale	36.298	35.152	1.146

L'incremento è dovuto principalmente a maggiori costi sostenuti per oneri condominiali ed altre manutenzioni di sede per euro 1.271 mila a causa delle nuove tariffe del contratto di Global

Services, e a maggiori costi per provvigioni alle agenzie per 300 mila euro legati alla gestione dell'attività pubblicitaria, soprattutto in funzione della nuovo contratto "Trenitalia *On Board*" solo parzialmente compensati da risparmi diffusi su voci di costo quali i servizi di ingegneria per 250 mila euro legati al processo di riqualificazione delle stazioni ormai sostanzialmente completato e sui compensi ad organi sociali conseguenti alla recente delibera del Consiglio di Amministrazione; anche voci come Consulenze e prestazioni professionali sono significativamente diminuiti per un minor ricorso a figure professionali esterne all'azienda.

34 Costi per godimento beni di terzi

La variazione in aumento rispetto al periodo precedente ammonta ad € 554 mila.

Descrizione	2012	2011	Variazione
Noleggio beni strumentali	91	54	37
Corrispettivi utilizzo patrimonio RFI/Trenitalia	15.255	14.731	525
Canoni locazione uffici aziendali	406	391	15
Noleggio autovetture	139	120	18
Canoni utilizzo licenze	138	179	(41)
Royalties passive per utilizzo marchio FS	65	65	0
Totale	16.094	15.541	554

L'incremento della voce è prevalentemente riferito ai corrispettivi inerenti alla gestione del patrimonio immobiliare, dovuti alla consociata RFI proprietaria degli immobili in base al contratto di utilizzo e sfruttamento economico in vigore, la cui variazione è correlata all'aumento dei ricavi da sfruttamento economico dei complessi immobiliari gestiti ed ai corrispettivi riconosciuti verso la società Trenitalia per la gestione della pubblicità sui treni. Le altre voci non presentano significativi scostamenti rispetto all'anno precedente.

35 Altri costi operativi

La variazione in aumento rispetto al periodo precedente ammonta ad € 225 mila.

Descrizione	2012	2011	Variazione
Imposte, tasse ed altri costi di gestione	708	571	137
Minusvalenze	0	0	0
Accantonamenti a / (Rilasci da) Fondo Contenziosi	(304)	(392)	88
Totale	404	179	225

La voce "Accantonamenti a / (Rilasci da) Fondo Contenziosi", è stata riclassificata dalla Voce Accantonamenti per una migliore esposizione in Bilancio

36 Capitalizzazione di costi per lavori interni

Gli oneri capitalizzati per lavori interni per un ammontare di euro 397 mila, si riferiscono ai costi del personale aziendale dedicato ad attività di progettazione relativa alle commesse in corso di

realizzazione per la valorizzazione dei complessi immobiliari di stazione, capitalizzati tra le immobilizzazioni materiali (migliorie su beni di terzi patrimoni RFI).

37 Ammortamenti

La variazione in aumento rispetto al periodo precedente ammonta ad € 186 mila.

Descrizione	2012	2011	Variazione
<i>Amm.to attività materiali</i>	2.127	1.997	130
Opere civili migliorie su beni di terzi RFI	1.802	1.765	37
Altri beni migliorie su beni di terzi	195	38	157
Attrezzature	91	134	(43)
Macchine d'ufficio	32	41	(9)
Mobili e arredi	3	10	(7)
Attrezzatura varia e minuta	4	9	(5)
<i>Amm.to attività immateriali</i>	231	175	56
Diritti di brevetto industriale	22	50	(28)
Altre	209	125	84
Totale	2.358	2.172	186

38 Rettifiche e riprese di valore su crediti

La voce di € 596 mila, accoglie gli accantonamenti effettuati nel corso dell'esercizio in relazione alla valutazione di inesigibilità dei crediti commerciali. La variazione, in aumento rispetto al periodo precedente, ammonta ad € 455 mila. Il 2011 accoglie il rilascio di € 700 mila relativo alla quota del fondo svalutazione crediti appostata a fine 2010 per i crediti verso la società Vidion riclassificato in questa voce dalla voce Altri Proventi per una migliore esposizione.

La voce è di seguito dettagliata:

Descrizione	2012	2011	Variazione
Rettifiche e riprese di valore su crediti	596	141	455
Totale	596	141	455

39 Accantonamenti

Come descritto in altra sezione del presente documento, in ottemperanza alla novazione portata dal Manuale contabile del Gruppo FS Italiane, questa voce riguarda esclusivamente gli accantonamenti relativi alle ristrutturazioni aziendali. Gli accantonamenti per rischi di carattere operativo, sono stati classificati nelle voci di bilancio corrispondenti alla natura del rischio.

40 Proventi finanziari

Il dettaglio dei proventi finanziari è rappresentato nella tabella seguente:

Descrizione	2012	2011	Variazione
Proventi da controllanti	42	87	(45)
Proventi finanziari diversi	304	163	141
Interessi di mora	46	52	(6)
Dividendi	0	0	0
Rivalutazioni di attività finanziarie	0	0	0
Totale	392	302	90

L'incremento è essenzialmente collegato agli interessi attivi dovuti da Vidion per la locazione finanziaria degli impianti di videocomunicazione.

41 Oneri finanziari

Il dettaglio degli oneri finanziari è rappresentato nella tabella seguente:

Descrizione	2012	2011	Variazione
Interessi passivi ed altri oneri finanziari su debiti vs. banche	837	807	30
Interessi passivi ed altri oneri fin. vs altri	50	26	24
Interest Cost su TFR (IAS 19)	21	23	(2)
Totale	908	856	52

L'incremento degli oneri finanziari relativi è dovuto all'impatto per l'intero anno 2012 del finanziamento verso BIIS da 14 milioni di euro sottoscritto nel mese di giugno del 2011.

42 Oneri finanziari capitalizzati

Nell'esercizio non sono stati capitalizzati oneri finanziari.

43 Imposte sul reddito

Descrizione	31-dic-12	31-dic-11	Variazione
IRES	3.912	3.679	233
IRAP	961	1.022	(61)
Proventi da adesione cons.fiscale	0	0	0
Imposte differite e anticipate IRES	128	533	(405)
Imposte differite e anticipate IRAP	30	27	3
Rettifiche di imposte sul reddito di esercizi precedenti	(502)	13	(515)
Totale	4.529	5.273	(744)

IRES

L'onere tributario per IRES corrente dovuta in relazione al reddito complessivo dell'esercizio, è stato quantificato in euro 3.912 mila. Tale ammontare è calcolato in applicazione delle disposizioni dettate dal D.P.R. n. 917/1986 (TUIR), e successive modifiche ed integrazioni, tenendo conto dell'aliquota d'imposta vigente (27,5%) e delle agevolazioni applicabili in relazione al reddito del periodo d'imposta in esame.

Il saldo delle imposte differite ed anticipate per IRES di competenza dell'esercizio, riferita a differenze temporanee deducibili in esercizi successivi e recuperi di differenze temporanee tassate o dedotte in precedenti periodi d'imposta in applicazione delle vigenti disposizioni di legge, ammonta ad euro 128 mila.

Nell'ambito della procedura di consolidato fiscale – cui Centostazioni aderisce dal 2005 – il debito/credito per l'IRES dell'esercizio è rilevato, al netto degli acconti versati, delle ritenute d'acconto subite e, in genere, dei crediti di imposta compensabili a norma di legge, tra i *Crediti /Debiti tributari* ed è riferito alla consolidante Ferrovie dello Stato Italiane S.p.A..

Riconciliazione tra onere fiscale da bilancio e onere fiscale teorico (IRES)

Si riporta di seguito il prospetto di determinazione dell'imponibile IRES e di riconciliazione tra onere fiscale per IRES da bilancio e onere fiscale teorico:

Descrizione	2012	
	Valore	Imposte
Risultato prima delle imposte	14.726	
Onere fiscale teorico	27,5%	4.050
Totale		
Differenze temporanee deducibili in esercizi successivi:		
Accantonamento fondo svalutazione crediti quota eccedente	399	
Accantonamenti in deducibili per altre finalità	510	
Compensi Amministratori non corrisposti nel periodo	267	
Ammortamenti quota in deducibile	4	
Differenze IAS TFR	6	
Totale	1.187	
Rigiro delle differenze temporanee da esercizi precedenti:		
Compensi Amministratori corrisposti nel periodo	(112)	
Utilizzo fondi tassati di esercizi precedenti	(1.381)	
Ammortamento avviamento quota eccedente di esercizi precedenti	(110)	
Riallineamento differenze IAS (imputati a riserva FTA)	-	
Totale	(1.604)	
Differenze che non si riverseranno negli esercizi successivi:		
Costi eccedenti la quota deducibile	220	
Altri costi in deducibili	54	
IRAP 10% e altre imposte deducibili	(360)	
Totale	(86)	
Imponibile fiscale	14.224	
Imposte correnti sul reddito dell'esercizio: IRES	27,5%	3.912

Riconciliazione dell'aliquota fiscale effettiva

Sempre ai fini IRES, si riporta la riconciliazione tra l'aliquota ordinaria e quella effettiva:

IRES	2012	2011
ALIQUOTA ORDINARIA APPLICABILE	27,50%	27,50%
<i>Effetto delle variazioni in aumento/(diminuzione) rispetto all'aliquota ordinaria:</i>		
- Redditi esenti	0,00%	0,00%
- Dividendi	0,00%	0,00%
- Costi in deducibili	0,60%	0,19%
- Altre differenze permanenti	(0,67)%	(0,00)%
ALIQUOTA EFFETTIVA	27,43%	27,69%

IRAP

L'onere tributario per IRAP dovuta in relazione all'imponibile dell'esercizio, risulta pari ad euro 961 mila, al netto di euro 30 mila per IRAP differita che rappresentano il saldo tra l'imposta (anticipata) riferita a differenze temporanee deducibili in esercizi successivi e l'imposta differita passiva relativa al recupero di differenze temporanee tassate in precedenti periodi d'imposta, deducibili nell'esercizio in applicazione delle vigenti disposizioni fiscali.

L'ammontare dell'IRAP dell'esercizio è determinato in conformità alle disposizioni del D.Lgs. n. 446/1997, applicando le aliquote d'imposta e le relative maggiorazioni previste dalle diverse leggi regionali, come applicabili in relazione alla tipologia ed alla localizzazione delle attività svolte dalla Società.

L'aliquota media risultante dalla distribuzione dell'imponibile IRAP in base alla dislocazione territoriale del personale risulta pari a circa il 4,62%.

Sono state altresì computate le deduzioni cui all'art. 11 D.Lgs. n. 446/1997 (c.d. riduzione del cuneo fiscale), così come elevate dall'art. 2, comma 2, D.L. n. 201/2011 (c.d. D.L. Salva Italia) ed applicabili in relazione all'imponibile del periodo d'imposta.

Determinazione dell'imponibile IRAP

Segue il prospetto di determinazione dell'imponibile IRAP e di riconciliazione tra onere fiscale per IRAP da bilancio e onere fiscale teorico:

Descrizione	2012	
	Valore	Imposta
Risultato operativo	15.241	
Altri proventi non rilevanti ai fini IRAP	(397)	
Costi del personale ed assimilati non rilevanti ai fini IRAP	8.421	
Svalutazione crediti non deducibile	596	
Altri costi non deducibili	218	
Oneri previdenziali ed assistenziali ed altri costi del personale deducibili ai fini IRAP (inclusa deduzione per riduzione cuneo fiscale)	(2.705)	
Totale imponibile teorico	21.375	
Onere fiscale teorico (aliquota media)	4,62%	988
Differenze temporanee deducibili in esercizi successivi:		
Accantonamenti per rischi ed oneri	510	
Recupero differenze temporanee indeducibili di esercizi precedenti:		
Avviamento amm.to indeducibile es. precedenti 1/18	(159)	
Accantonamenti per rischi ed oneri	(940)	
Imponibile IRAP	20.787	
Imposte correnti: IRAP dell'esercizio	4,62%	961

Fiscalità differita

Le imposte differite (anticipate) sono state calcolate secondo il criterio dell'allocazione globale, tenendo conto dell'ammontare cumulativo di tutte le differenze temporanee, sulla base delle aliquote medie attese con riferimento ai periodi d'imposta successivi in cui tali differenze temporanee si riverseranno (IRES 27,5%; IRAP 4,62%).

Le attività per imposte anticipate sono state rilevate in quanto esiste la ragionevole certezza dell'esistenza, negli esercizi in cui si riverseranno le differenze temporanee deducibili, a fronte delle quali sono state iscritte le imposte anticipate, di un valore imponibile non inferiore all'ammontare delle differenze che si andranno ad annullare.

La fiscalità differita comprende le rettifiche operate ai saldi delle imposte differite o anticipate già iscritte per differenze temporanee sorte nei precedenti esercizi, per adeguare le attività e passività esistenti alle variazioni d'aliquota applicabili nei futuri periodi d'imposta anche in base alle nuove disposizioni normative intervenute nell'esercizio.

Nell'esercizio 2012, la voce in esame è dunque influenzata dagli effetti economici derivanti dalla variazione dell'aliquota media IRAP (0,006%). Il maggior onere per imposte dell'esercizio derivanti dalla rettifica dei saldi a credito per imposte anticipate iscritti alla data di chiusura del periodo d'imposta precedente, risulta inferiore ad euro 1 mila, interamente riferibile all'IRAP.

Si riporta di seguito il riepilogo delle differenze temporanee che hanno determinato l'iscrizione di imposte anticipate e differite, ed il relativo effetto fiscale, nonché il dettaglio delle differenze eventualmente escluse dalla determinazione delle imposte anticipate e differite.

Descrizione	31.12.2012		31.12.2011	
	Ammontare differenze	Effetto fiscale	Ammontare differenze	Effetto fiscale
Imposte anticipate:				
- Ammortamento immobilizzazioni immateriali	408	131	496	159
- Fondi per rischi ed oneri	1.241	397	1.670	536
- Svalutazione crediti	2.624	722	2.476	681
- Compensi amministratori non pagati	654	180	505	139
- Differenze IFRS FTA e altri oneri	262	87	239	84
TOTALE	5.189	1.517	5.386	1.599
Imposte differite:				
- Differenze TFR IFRS FTA	0	0	77	21
TOTALE	0	0	77	21
Imposte differite (anticipate) nette:				
- Differenze temporanee escluse dalla determinazione delle imposte (anticipate) e differite		(1.517)		(1.578)
- Perdite fiscali riportabili a nuovo	0	0	0	0
SALDO NETTO		(1.517)		(1.578)

Rettifiche d'imposta di precedenti esercizi

Tra le rettifiche d'imposte di anni precedenti è rilevato l'importo della maggiore IRES versata per effetto della mancata deduzione dell'IRAP relativa alle spese per il personale dipendente ed assimilato, per gli anni dal 2007 al 2011, pari ad euro 500 mila, richiesta a rimborso ai sensi dell'art. 2, comma 1-quater, Decreto Legge n. 201/2011, con istanza presentata dalla Società il 6

marzo 2013, in conformità al Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate del 17 dicembre 2012. Tale credito sarà liquidato dalla consolidante, nell'ambito della procedura di consolidato fiscale, nel corso dell'esercizio 2013.

44 Compensi Amministratori e Sindaci

La variazione in diminuzione rispetto al periodo precedente ammonta ad euro 143 mila.

Descrizione	2012	2011	Variazione
Compensi ad amministratori	344	494	-150
Compensi a sindaci	49	42	7
Totale	393	524	-143

La riduzione dei compensi agli amministratori è riconducibile alla revisione del compenso per l'Amministratore Delegato rispetto a quanto appostato nel bilancio 2011.

Il compenso riconosciuto nel periodo al Presidente esterno dell'Organismo di Vigilanza è pari a euro 20 mila.

45 Compensi alla Società di Revisione

Si evidenzia che - ai sensi dell'art. 37, c. 16 del D.Lgs. n. 39/2011 e della lettera 16-bis dell'art. 2427 cc - l'importo totale dei corrispettivi spettanti alla società di revisione è pari a 47 mila euro. Non sono stati corrisposti alla stessa corrispettivi per altri servizi di verifica, di consulenza fiscale e per servizi diversi dalla revisione legale.

46 Informativa sull'attività di direzione e coordinamento

Nel seguente prospetto riepilogativo, richiesto dall'art. 2497 bis del codice civile, si riportano i dati essenziali estratti dall'ultimo bilancio approvato di Ferrovie dello Stato Italiane SpA, società che esercita l'attività di direzione e coordinamento ai sensi dell'art. 2497 bis, del codice civile.

	valori in migliaia di euro		
	Note	31.12.2011	31.12.2010
Attività			
Totale attività non correnti		43.084.969	46.630.684
Totale attività correnti		2.534.679	2.229.403
Totale attività		45.619.648	45.860.088
Patrimonio netto			
Capitale sociale		38.790.425	38.790.425
Riserve		298.231	297.168
Utili (perdite) portati a nuovo		(3.026.753)	(3.046.628)
Utile (Perdite) di periodo		41.305	20.921
Totale Patrimonio Netto		36.103.209	36.061.886
Passività			
Totale passività non correnti		7.601.630	8.079.315
Totale passività correnti		1.914.808	1.718.886
Totale passività		9.516.439	9.798.201
Totale patrimonio netto e passività		45.619.648	45.860.087

	Note	2011	2010
Ricavi operativi		145.781	152.684
Costi operativi		151.972	156.999
Ammortamenti		18.902	19.941
Svalutazioni e perdite (riprese) di valore		1.552	1.573
Accantonamenti per rischi e oneri		3.191	5.041
Proventi e (oneri) finanziari		13.238	(29.008)
Imposte sul reddito		57.904	80.800
Risultato netto d'esercizio		41.305	20.921

Per una più completa comprensione della situazione patrimoniale e finanziaria al 31 dicembre 2012 della società controllante, nonché del risultato economico conseguito dalla stessa nell'esercizio chiuso a tale data, si rinvia alla lettura del fascicolo di bilancio dell'esercizio corredato della relazione della società di revisione, disponibile nelle forme e nei modi previsti dalla legge.

47 Parti correlate

Operazioni con dirigenti con responsabilità strategiche

La società non ha dirigenti con responsabilità strategiche.

Altre operazioni con parti correlate

a) Gruppo FS Italiane

Nella seguente tabella sono sinteticamente illustrati i principali rapporti attivi e passivi intercorsi con la controllante FS, le consociate ed altre parti correlate del Gruppo Ferrovie dello Stato Italiane, tutti regolati a normali condizioni di mercato.

DENOMINAZIONE	RAPPORTI ATTIVI	RAPPORTI PASSIVI
CONTROLLANTE:		
FERROVIE DELLO STATO ITALIANE S.p.A. (a)	Finanziari: conto corrente di corrispondenza Commerciali e diversi: servizi di ingegneria	Commerciali e diversi: contratto di fornitura e gestione servizi, di utilizzo del marchio, distacco di personale dipendente e remunerazione organi sociali
CONSOCIATE:		
FERSERVIZI S.p.A. (b)	Commerciali e diversi: Canoni di locazione e oneri condominiali	Commerciali: servizi di business travel
ITALFERR S.p.A. (b)	Commerciali e diversi: contratti di locazione	Commerciali: deposito cauzionale per locazione uffici
RETE FERROVIARIA ITALIANA S.p.A. (b)	Commerciali e diversi: ribaltamento oneri condominiali; fee da soggetto tecnico; fee da conduzione stazioni; recupero spese legali	Commerciali e diversi: contratto di utilizzo economico e riqualificazione dei 103 complessi immobiliari delle medie stazioni
TRENITALIA S.p.A. (b)	Commerciali e diversi: Canoni di locazione e oneri condominiali	Commerciali e diversi: Servizi di trasporto ferroviario
FS SISTEMI URBANI S.p.A. (b)	Commerciali e diversi: fee da soggetto tecnico	
TERMINALI ITALIA S.p.A. (b)	Commerciali e diversi: Canoni di locazione e oneri condominiali	

(a) Società che esercita attività di direzione e coordinamento (controllante diretta)

(b) Società che è sottoposta all'attività di direzione e coordinamento di (a)

b) Altre parti correlate: interne ed esterne

Nella seguente tabella sono illustrati i principali rapporti attivi e passivi intercorsi nel periodo con le altre parti correlate interne (le società del Gruppo SAVE-Aeroporti di Venezia, azionista di maggioranza di Archimede 1) ed esterne (le società controllate direttamente od indirettamente dal MEF, azionista unico di Ferrovie dello Stato Italiane).

DENOMINAZIONE	RAPPORTI ATTIVI	RAPPORTI PASSIVI
AIREST S.p.A.	Commerciali e diversi: Canoni di locazione e oneri condominiali	Riaddebito oneri diversi
SAVE S.p.A.		Riaddebito compensi organi sociali
SAVE ENGINEERING S.p.A.		Servizi tecnici di ingegneria
GRUPPO POSTE ITALIANE	Commerciali e diversi: Canoni di locazione e oneri condominiali Servizi Amministrativi	Servizi Postali
GRUPPO ENEL		Utenze
GRUPPO ENI		Acquisto carburante

Ai sensi dell'art. 2497-bis, ultimo comma, cod. civ., si da atto che nei sopra indicati rapporti intercorsi con parti correlate sono stati adottati prezzi e condizioni di mercato.

Nella seguente tabella sono riepilogati i valori economici e patrimoniali dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2012, riferiti alle sopra elencate transazioni con parti correlate.

Rapporti commerciali e di altra natura

Denominazione	31.12.2012					Anno 2012	
	Crediti	Debiti	Acquisti per investimenti	Garanzie	Impegni	Costi	Ricavi
Controllanti							
Ferrovie dello Stato S.p.A.	95	777	0	0	0	381	4
Altre imprese consociate							
Ferservizi S.p.A.	55	32	0	0	0	26	205
Fercredit S.p.A.	0		0	0	0	0	0
Italferr S.p.A.	15	3	0	0	0	0	29
RFI S.p.A.	20.872	4.138	0	0	0	14.981	35.670
Trenitalia S.p.A.	5.910	394	0	0	0	469	11.423
Metropark S.p.A.	0	0	0	0	0	0	0
Sistemi Urbani S.p.A.	22	0	0	0	0	0	22
Terminali Italia S.r.l.	63	9	0	0	0	0	31
Busitalia	2	1	0	0	0	0	1
Fs Logistica spa	0	4	0	0	0	-9	0
Totale Imprese Consociate	26.939	4.581	0	0	0	15.467	47.381
Altre parti correlate							
Airest S.p.A.	978	88	0	0	0	0	1.768
Aeroporto di Venezia S.p.A.	0	566	0	0	0	185	0
Gruppo Enel	53	0	0	0	0	12	0
Gruppo Poste Italiane	0	3	0	0	0	7	241
Gruppo Eni	0	1				110	
Totale Altre Parti Correlate	1.031	658	0	0	0	314	2.009
TOTALE	28.065	6.016	0	0	0	16.162	49.394

Rapporti finanziari

Denominazione	31/12/2012				Anno 2012	
	Crediti	Debiti	Garanzie	Impegni	Oneri	Proventi
Imprese controllate						
Imprese collegate						
Controllanti						
Ferrovie dello Stato S.p.A.	436	3.161	0	0	5	42
Altre imprese consociate						
TOTALE	436	3.161	0	0	5	42

48 Garanzie

La società non detiene garanzie (di attività finanziarie e non finanziarie) che è consentito vendere o dare in pegno.

49 Fatti intervenuti dopo la data di riferimento del bilancio

Non si segnalano ulteriori eventi di rilievo, verificatisi dopo la data di chiusura del periodo, tali da influire sull'informativa contenuta nel presente bilancio d'esercizio e/o sull'andamento della gestione.



**RELAZIONE DELLA SOCIETA' DI REVISIONE AI SENSI
DELL'ARTICOLO 14 DEL DLGS 27 GENNAIO 2010, N° 39**

CENTOSTAZIONI SPA

BILANCIO AL 31 DICEMBRE 2012

**RELAZIONE DELLA SOCIETA' DI REVISIONE AI SENSI DELL'ARTICOLO 14 DEL DLGS
27 GENNAIO 2010, N° 39**

Agli Azionisti della
Centostazioni SpA

- 1 Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio, costituito dalla situazione patrimoniale-finanziaria, dal conto economico, dal prospetto di conto economico complessivo, dal prospetto delle variazioni del patrimonio netto, dal rendiconto finanziario e dalle relative note esplicative, della Centostazioni SpA chiuso al 31 dicembre 2012. La responsabilità della redazione del bilancio in conformità agli International Financial Reporting Standards adottati dall'Unione Europea compete agli amministratori della Centostazioni SpA. E' nostra la responsabilità del giudizio professionale espresso sul bilancio e basato sulla revisione contabile.
- 2 Il nostro esame è stato condotto secondo i principi di revisione emanati dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili e raccomandati dalla Consob. In conformità ai predetti principi, la revisione è stata pianificata e svolta al fine di acquisire ogni elemento necessario per accertare se il bilancio d'esercizio sia viziato da errori significativi e se i risultati, nel suo complesso, attendibile. Il procedimento di revisione comprende l'esame, sulla base di verifiche a campione, degli elementi probativi a supporto dei saldi e delle informazioni contenuti nel bilancio, nonché la valutazione dell'adeguatezza e della correttezza dei criteri contabili utilizzati e della ragionevolezza delle stime effettuate dagli amministratori. Riteniamo che il lavoro svolto fornisca una ragionevole base per l'espressione del nostro giudizio professionale.

Per il giudizio relativo al bilancio d'esercizio dell'esercizio precedente, i cui dati sono presentati ai fini comparativi, si fa riferimento alla relazione da noi emessa in data 30 marzo 2012.
- 3 A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio della Centostazioni SpA al 31 dicembre 2012 è conforme agli International Financial Reporting Standards adottati dall'Unione Europea; esso pertanto è redatto con chiarezza e rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria, il risultato economico ed i flussi di cassa della Centostazioni SpA per l'esercizio chiuso a tale data.
- 4 La responsabilità della redazione della relazione sulla gestione in conformità a quanto previsto dalle norme di legge compete agli amministratori della Centostazioni SpA. E' di nostra competenza l'espressione del giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il

PricewaterhouseCoopers SpA

Sede legale e amministrativa: Milano 20149 Via Monte Rosa 91 Tel. 0277851 Fax 027785240 Cap. Soc. Euro 6.812.000,00 i.v., C.F. e P.IVA e Reg. Imp. Milano 12979880155 Iscritta al n° 119644 del Registro dei Revisori Legali - Altri Uffici: **Ancona** 60131 Via Sandro Totti 1 Tel. 0712132311 - **Bari** 70124 Via Don Luigi Guanella 17 Tel. 0805640211 - **Bologna** Zola Predosa 40069 Via Tevere 18 Tel. 0516186211 - **Brescia** 25123 Via Borgo Pietro Wuhler 23 Tel. 0303697501 - **Catania** 95129 Corso Italia 302 Tel. 0957532311 - **Firenze** 50121 Viale Gramsci 15 Tel. 0552482811 - **Genova** 16121 Piazza Dante 7 Tel. 01029041 - **Napoli** 80121 Piazza dei Martiri 58 Tel. 08136181 - **Padova** 35138 Via Vicenza 4 Tel. 049873481 - **Palermo** 90141 Via Marchese Ugo 60 Tel. 091349737 - **Parma** 43100 Viale Tanara 20/A Tel. 0521242848 - **Roma** 00154 Largo Fochetti 29 Tel. 06570251 - **Torino** 10122 Corso Palestro 10 Tel. 011556771 - **Trento** 38122 Via Grazioli 73 Tel. 0461237004 - **Treviso** 31100 Viale Felissent 90 Tel. 0422696911 - **Trieste** 34125 Via Cesare Battisti 18 Tel. 0403480781 - **Udine** 33100 Via Poscolle 43 Tel. 043225789 - **Verona** 37135 Via Francia 21/C Tel. 0458263001



bilancio, come richiesto dalla legge. A tal fine, abbiamo svolto le procedure indicate dal principio di revisione n° 001 emanato dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili e raccomandato dalla Consob. A nostro giudizio la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio d'esercizio della Centostazioni SpA al 31 dicembre 2012.

Roma, 15 aprile 2013

PricewaterhouseCoopers SpA

A handwritten signature in black ink that reads "Leda Ciavarella". The signature is written in a cursive, flowing style.

Leda Ciavarella
(Revisore legale)

**RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE SUL BILANCIO DI
ESERCIZIO CHIUSO AL 31 DICEMBRE 2012**

Signori Soci,

abbiamo esaminato il progetto di bilancio al 31 dicembre 2012 e la Relazione sulla gestione, a noi comunicati dal Consiglio di Amministrazione. Redigiamo quindi il rapporto previsto dall'art. 2429, II, c.c..

Il progetto di bilancio in questione è redatto in base al disposto degli articoli 2423 e seguenti del Codice Civile ed è stato predisposto in conformità ai principi contabili internazionali (International Accounting Standard - IAS/International Financial Reporting Standard - IFRS) ed alle interpretazioni che dei riferiti principi hanno dato i Comitati IFRIC e SIC, omologati dall'Unione Europea alla data. La Società ha adottato tali principi a partire dall'esercizio 2009 - con data di transizione 1° gennaio 2008 - secondo quanto disposto dal regolamento CE n. 1606/2002 ed in base a ciò che consente l'art. 4 del D.Lgs. n. 38/2005.

Il documento contabile - accompagnato da Attestazione di adeguatezza e di applicazione delle procedure di inerenza, debitamente sottoscritta dal Dirigente Preposto ai sensi della L. 262/2005 e dell'Amministratore Delegato - rappresenta in modo corretto la situazione patrimoniale della Società ed, insieme, l'articolazione economica. Lo Stato Patrimoniale e il Conto Economico evidenziano l'utile di esercizio in € 10.197.243. La Nota Esplicativa, predisposta ai sensi dell'articolo 2427 del Codice Civile, fornisce dettagliate informazioni sui criteri utilizzati nella formazione del documento e sulle variazioni



delle singole poste rispetto all'esercizio precedente.

Nella relazione sulla gestione, il Consiglio di Amministrazione, ha illustrato le proprie valutazioni sullo stato e le prospettive commerciali, industriali ed economiche del settore in cui la Società ha operato e, in particolare, sui fattori sia di sviluppo che di condizionamento dell'andamento sociale. La relazione si diffonde inoltre sulle azioni e gli accadimenti che hanno portato alla conferma dei risultati economici e patrimoniali della società, distribuiti secondo un'articolazione che ben rispecchia l'attuale modello di business.

Pertanto, alla luce di quanto sopra esposto, il Collegio esprime un giudizio senza rilievi circa la funzione illustrativa e la coerenza della Relazione e della Nota Esplicativa con il bilancio d'esercizio 2012.

Centostazioni S.p.A. – partecipata da Ferrovie dello Stato Italiane S.p.A. che, come noto, su di essa esercita attività di direzione e coordinamento – si avvale del controllo contabile da parte di Società di revisione.

Il Collegio nell'esercizio della propria attività ha verificato l'organizzazione e l'adeguatezza della gestione amministrativa e degli apparati di controllo della Società, constatandone l'idoneità a soddisfare le esigenze operative ed il presidio sul patrimonio. Questo organo ha effettuato le periodiche verifiche a norma di legge ed è stato presente a tutte le adunanze del Consiglio di Amministrazione e dell'Assemblea. Sono state inoltre seguite le iniziative poste in essere nel quadro del Modello di organizzazione e gestione ex D.Lgs. 231/2001, raccogliendo dall'Organismo di Vigilanza l'attestazione di inesistenza di segnalazioni rilevanti.

Nel complesso il Collegio:



- ha tenuto 5 riunioni nel rispetto dei termini di istituto, ha partecipato a 4 adunanze del Consiglio di Amministrazione ed alla Assemblea Ordinaria degli Azionisti;
- ha intrattenuto con la Società di revisione PriceWaterhouseCoopers S.p.A. incontri di informazione e di orientamento, riscontrandone la continuità dell'attività di controllo durante l'esercizio e raccogliendone sia la dichiarazione di congruenza fra le scritture contabili ed il progetto di bilancio che quella di inesistenza di fatti censurabili;
- ha verificato l'applicazione delle norme in materia di sicurezza sul lavoro attraverso incontri con il responsabile della struttura Sicurezza, Qualità e Ambiente e con il responsabile del servizio di prevenzione e protezione;
- è stato reso edotto della politica finanziaria della società, del rimborso del finanziamento stipulato nel 2008 con BNL-Gruppo BNP Paribas per 8 milioni di euro e dell'accensione di un nuovo finanziamento nel 2012, per un importo pari a 6 milioni di euro con lo stesso istituto;
- ha operato ricognizioni sulla struttura organizzativa della Società, sullo stato della filiera gerarchica, sulla rispondenza agli assetti dimensionali, delle responsabilità e dei poteri assegnati; ha monitorato lo stato di applicazione della Legge 136 del 18 agosto 2010 e successive modificazioni;
- è stato informato dei possibili impatti organizzativi ed economici delle modifiche legislative introdotte dal Governo con particolare riferimento al decreto cd. *Sviluppo* ed a quello cd. *Semplificazioni*;
- ha seguito l'andamento delle pendenze commerciali, dei rapporti in



pre-contenzioso e di quelli incagliati; ha considerato la solvibilità dei crediti, ritenendo adeguati gli accantonamenti operati in relazione al rischio;

- in merito all'assunto Modello di Organizzazione Gestione e Controllo ex D. Lgs. 231/2001, il Collegio ha constatato che si è proceduto ad elaborare nuove procedure sulle quali i Sindaci si sono confrontati con l'Organismo di Vigilanza e con il Comitato Etico.

Non sono pervenute denunce dai soci ex art.2408 c.c.

Il Collegio Sindacale nel processo di formazione del progetto di bilancio e della Relazione sulla gestione:

- ha preso atto dell'evidenza data dal Consiglio alla dovuta segnalazione dei rischi di diversa natura cui la Società è soggetta;
- ha assunto in considerazione l'adeguatezza dell' accantonamento al fondo rischi per contenziosi in essere, nonché l'accantonamento al fondo svalutazione crediti, in relazione alla stimata ulteriore irrecuperabilità di talune posizioni commerciali ed allo stato del contenzioso, costantemente seguito;
- non conosce il testo definitivo della relazione che la Società di Revisione dovrà rendere sul progetto di bilancio, ma ha assunto diretta informazione che il documento sarà reso nei termini e che non sono emerse criticità di significato.

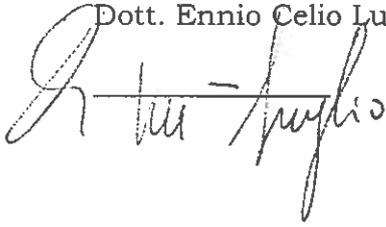
Il Collegio concorda con la proposta formulata dall'Organo Amministrativo di destinazione dell'Utile conseguito e invita l'Assemblea tenuto conto di quanto sopra osservato, ad approvare il bilancio al 31 dicembre 2012 così come è stato redatto dall'Organo Amministrativo.

Roma, 15 aprile 2013

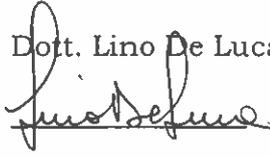


Il Collegio Sindacale

Dott. Ennio Celio Luglio

Handwritten signature of Dott. Ennio Celio Luglio in cursive script.

Dott. Lino De Luca

Handwritten signature of Dott. Lino De Luca in cursive script.

Dott. Luigi Orlando

Handwritten signature of Dott. Luigi Orlando in cursive script.

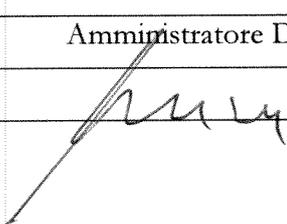
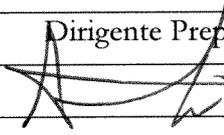


**ATTESTAZIONE DELL'AMMINISTRATORE DELEGATO E DEL DIRIGENTE
PREPOSTO ALLA REDAZIONE DEI DOCUMENTI CONTABILI SOCIETARI
RELATIVA AL BILANCIO D'ESERCIZIO 2012 DI CENTOSTAZIONI SPA**

1. I sottoscritti Paolo Simioni e Alessandro Jannetti, rispettivamente Amministratore Delegato e Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari di Centostazioni, tenuto conto:
 - di quanto previsto dall'art. 22bis dello Statuto sociale di Centostazioni SpA,
 - di quanto precisato nel successivo punto 2,
 attestano:
 - l'adeguatezza in relazione alle caratteristiche dell'impresa e
 - l'effettiva applicazione
 delle procedure amministrative e contabili per la formazione del bilancio di esercizio nel corso dell'esercizio 2012.

2. Al riguardo si segnala che:
 - a. la valutazione dell'adeguatezza e dell'effettiva applicazione delle procedure amministrativo – contabili per la formazione del bilancio d'esercizio di Centostazioni si è basata sul modello interno definito in coerenza con l'“*Internal Controls – Integrated Framework*” emesso dal “*Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission*” che rappresenta un *framework* di riferimento per il sistema di controllo interno generalmente accettato a livello internazionale;
 - b. da tale valutazione non sono emersi aspetti di rilievo.

3. Si attesta, inoltre, che il bilancio d'esercizio:
 - a. è redatto in conformità ai principi contabili internazionali applicabili riconosciuti nella Comunità Europea ai sensi del regolamento (CE) n.1606/2002 del Parlamento europeo e del Consiglio, del 19 luglio 2002;
 - b. corrisponde alle risultanze dei libri e delle scritture contabili;
 - c. è idoneo a fornire una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale, economica e finanziaria di Centostazioni SpA.

Amministratore Delegato	Dirigente Preposto
	

Centostazioni S.p.a. – Gruppo Ferrovie dello Stato Italiane
Società tra Ferrovie dello Stato Italiane ed Archimede I S.p.a – Gruppo SAVE

Sede Legale: Via Bartolomeo Eustachio, 8 – 00161 Roma
Società soggetta alla direzione e coordinamento di Ferrovie dello Stato Italiane S.p.a.
Capitale sociale: Euro 8.333.335,00
Iscritta al Registro delle Imprese di Roma
Cod. Fisc. e P. IVA 06473791009 – R.E.A. 969512

