

# **GRUPPO** **GrandiStazioni**



**Bilancio consolidato**  
**Bilancio d'esercizio**

**Al 31 dicembre 2012**

# Grandi Stazioni S.p.A.

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

**Capitale Sociale:** euro 4.304.201,10 interamente versato.

**Sede legale:** Via G. Giolitti n. 34 – 00185 ROMA

**REA di Roma:** 841620

**Registro delle Imprese di Roma:** 05129581004

**Codice fiscale e Partita IVA:** 05129581004

**WEB:** [www.grandistazioni.it](http://www.grandistazioni.it)

## Missione del Gruppo Grandi Stazioni

Il Gruppo Grandi Stazioni fa parte del Gruppo Ferrovie dello Stato Italiane ed è incaricato di gestire la stazione di Roma Tiburtina e di riqualificare e gestire i 13 principali scali ferroviari italiani: Roma Termini, Milano Centrale, Torino Porta Nuova, Firenze Santa Maria Novella, Bologna Centrale, Napoli Centrale, Venezia Mestre e Santa Lucia, Verona Porta Nuova, Genova Piazza Principe e Brignole, Palermo Centrale e Bari Centrale, nonché le stazioni di Praga Centrale e Mariánské Lázně nella Repubblica Ceca.

Lo scopo che guida l'attività della società e delle sue controllate è quello di diffondere presso il pubblico un nuovo concetto di stazione: impresa ad elevato potenziale economico, polo di attrazione per la città e spazio vivo e accogliente, in grado di offrire servizi di qualità e opportunità per impiegare piacevolmente l'attesa e il tempo libero. Nella nuova concezione le stazioni svolgono una nuova funzione urbana.

Gli obiettivi della *mission*, in sintesi, sono:

- riqualificazione e valorizzazione degli immobili attraverso attività di locazione, attività promo - pubblicitaria e gestione diretta delle aree e dei servizi al passeggero;
- miglioramento della qualità e diversificazione dei servizi per il viaggio attraverso il potenziamento dell'offerta esistente ed il costante impegno per il miglioramento della *customer satisfaction*;
- promozione di nuove modalità di utilizzo delle aree, con l'introduzione di servizi innovativi nelle stazioni del *Network*, quali centro servizi con numerose insegne per lo *shopping*, poliambulatorio specialistico, una palestra e numerose attività pensate per il tempo libero;
- integrazione dei complessi immobiliari di stazione con il tessuto urbano circostante per la trasformazione della stazione in una parte viva della città, facilitando l'accessibilità e l'intermodalità con tutti i mezzi di trasporto;
- sviluppo di progetti sociali ed iniziative in favore delle categorie svantaggiate presenti all'interno delle stazioni, in collaborazione con enti e associazioni di volontariato;
- affermazione del nuovo modello di stazione mediante politiche di comunicazione ed iniziative culturali.

I contratti di affidamento dei complessi di stazione – per una durata di 40 anni a decorrere dall'anno 2000 per quelli in Italia e di 30 anni per quelli nella repubblica Ceca - prevedono la gestione unitaria e la riqualificazione funzionale dei complessi immobiliari delle stazioni. Rientra tra gli oneri contrattuali quello di gestire le attività di manutenzione ordinaria e dei servizi non connessi alla circolazione dei treni nonché predisporre, finanziare ed attuare un programma di interventi di riqualificazione funzionale.

## **Organi Sociali di Grandi Stazioni SpA e Società di Revisione**

### **Consiglio di Amministrazione:**

Presidente: Ing. Mauro MORETTI  
Amministratore Delegato: Dr. Fabio BATTAGLIA  
Consiglieri: Ing. Massimiliano CAPECE MINUTOLO DEL SASSO  
Dr. Gaetano CASERTANO  
Dr. Fabio CORSICO  
Dr. Vittorio DE SILVIO  
Avv. Maurizio MARCHETTI  
Dr. Francesco ROSSI  
Dr. Carlo VERGARA

### **Collegio Sindacale:**

Presidente: Prof. Carlo CONTE  
Sindaci Effettivi: Prof. Claudio BIANCHI  
Dr. Paolo BUZZONETTI  
Sindaci Supplenti: Dr. Francesco ROSSI RAGAZZI  
Dr. Giampiero TASCO

### **Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari:**

Dr. Giovanni RADDI

### **Società di Revisione:**

PRICEWATERHOUSECOOPERS S.p.A.

## INDICE

Lettera del Presidente.....	6
<b>RELAZIONE SULLA GESTIONE .....</b>	<b>7</b>
Principali risultati consolidati raggiunti nel 2012 .....	8
Principali eventi dell'esercizio .....	9
Risorse umane .....	16
Ambiente.....	19
Clienti.....	22
Quadro macroeconomico.....	23
Andamento economico e situazione patrimoniale – finanziaria del Gruppo.....	36
Fattori di rischio .....	40
Rapporti con parti correlate .....	40
Investimenti .....	41
Attività di Ricerca e Sviluppo.....	48
Andamento economico delle società controllate .....	48
Grandi Stazioni SpA.....	48
Grandi Stazioni Ceska Republika SRO .....	49
Grandi Stazioni Ingegneria S.r.l.....	50
Azioni proprie .....	52
Altre informazioni.....	52
Sedi secondarie.....	52
Indagini e procedimenti penali in corso .....	52
Decreto Legislativo n. 231/2001 in materia di responsabilità amministrativa degli enti.....	53
Informativa relativa all'attività della Controllante ai sensi dell'articolo 2497 ter.....	54
Fatti di rilievo intervenuti dopo la chiusura dell'esercizio .....	54
Evoluzione prevedibile della gestione.....	54
Proposta di destinazione del risultato d'esercizio di Grandi Stazioni S.P.A.....	55
<b>BILANCIO CONSOLIDATO DEL GRUPPO GRANDI STAZIONI AL 31 DICEMBRE 2012 .....</b>	<b>56</b>
<b>Prospetti contabili consolidati .....</b>	<b>57</b>
Prospetto della situazione patrimoniale-finanziaria consolidata.....	58
Conto economico consolidato.....	59
Prospetto di conto economico complessivo consolidato.....	60
Prospetto delle variazioni del Patrimonio Netto consolidato .....	61
Rendiconto finanziario consolidato .....	62
<b>Note esplicative al bilancio consolidato .....</b>	<b>63</b>
Analisi delle voci della Situazione patrimoniale finanziaria consolidata.....	89
Analisi delle voci di conto economico consolidato .....	110
Altre informazioni.....	118
Area di consolidamento e partecipazioni del gruppo Grandi Stazioni .....	127
<b>BILANCIO DI ESERCIZIO DI GRANDI STAZIONI SPA AL 31 DICEMBRE 2012.....</b>	<b>128</b>
<b>Prospetti contabili .....</b>	<b>129</b>
Prospetto della situazione patrimoniale-finanziaria .....	130
Conto economico .....	131
Prospetto di conto economico complessivo.....	132
Prospetto delle variazioni del Patrimonio Netto.....	133
Rendiconto finanziario.....	134
<b>Note esplicative al bilancio d'esercizio.....</b>	<b>135</b>
Analisi delle voci della situazione patrimoniale-finanziaria .....	159
Analisi delle voci di conto economico .....	181
Altre informazioni.....	189

## Lettera del Presidente

Signori Azionisti,

con il bilancio del 2012 il vostro Gruppo ha confermato i risultati positivi degli esercizi precedenti ed ha proseguito i suoi progetti di investimento.

Per quanto riguarda i lavori di riqualifica e valorizzazione delle stazioni (Opere interne) sono finiti i lavori relativi alla parte commerciale del Palazzo ex compartimentale di Venezia S. Lucia e sono proseguiti i lavori nelle stazioni di Bari, Bologna, Firenze, Genova Brignole e Principe, Palermo e Venezia Mestre e Santa Lucia.

Per quanto riguarda le Opere complementari di Legge Obiettivo (Opere esterne), sono proseguiti i lavori relativi alla Videosorveglianza e nelle stazioni di Bari, Firenze, Genova Brignole e Principe, Milano, Napoli, Palermo, Torino, Venezia Mestre e S. Lucia e Verona e sono iniziati i lavori relativi alla stazione di Roma. Le analisi condotte sui frequentatori delle stazioni hanno evidenziato un grado di soddisfazione complessiva a fine anno del 97% di clienti soddisfatti, in crescita rispetto all'anno precedente. Nel corso dell'esercizio è proseguita la liberazione di spazi da parte delle società del Gruppo Ferrovie dello Stato Italiane.

Nonostante il calo registrato nell'anno del fatturato del settore immobiliare (-4%), la locazione degli spazi riqualificati registra una diminuzione netta dei ricavi di circa l'1%. L'attività di media, nonostante il mercato pubblicitario nel suo complesso abbia avuto un ribasso del 14% rispetto al 2011, registra un aumento dei ricavi di circa il 1%. Le attività dei servizi ai clienti (parcheggi, depositi bagagli e servizi igienici) registrano una diminuzione del 2%.

L'esercizio chiuso al 31 dicembre 2012 evidenzia ricavi operativi per circa 200 milioni di euro, con un decremento netto di 17 milioni di euro rispetto al 2011, di cui 15 milioni di euro per effetto dei proventi per la cessione di un immobile avvenuta nel 2011.

I costi operativi ammontano a 151 milioni di euro, con un aumento netto di 4 milioni di euro rispetto al 2011. La variazione è dovuta per 1 milione a maggiori costi operativi, per 5 milioni a maggiori accantonamenti al Fondo Rischi ed Oneri e per 2 milioni a minori costi del personale, servizi e godimento beni di terzi.

Il margine operativo lordo (EBITDA) ammonta, conseguentemente, a 49 milioni di euro, il risultato operativo (EBIT) a 36 milioni di euro e l'utile netto a 21 milioni di euro, con una diminuzione, questo ultimo, di 11 milioni di euro rispetto all'esercizio precedente dovuto principalmente alla già ricordata cessione di immobile. Le aree che hanno maggiormente contribuito al risultato sono state quelle delle locazioni e dei servizi ai clienti.

Gli investimenti immobiliari ed in impianti pubblicitari realizzati nell'esercizio ammontano a 45 milioni di euro, di cui 13 milioni in opere di riqualifica interne alle stazioni, 12 milioni in infrastrutture complementari e videosorveglianza, 6 milioni in immobili di proprietà, 4 milioni in valorizzazioni e manutenzione del patrimonio immobiliare e 10 milioni in impianti pubblicitari.

L'indebitamento finanziario al 31 dicembre 2012 è pari a 198 milioni di euro, con un rapporto debiti finanziari/ mezzi propri di 1,2.

Mauro Moretti

# RELAZIONE SULLA GESTIONE

## Principali risultati consolidati raggiunti nel 2012

### Principali dati economici, patrimoniali e finanziari di bilancio consolidato

<i>Importi in milioni di euro</i>	Anno 2012	Anno 2011
Ricavi operativi (RIC)	200	216
Costi operativi	151	148
Margine operativo lordo (MOL)	49	69
Risultato operativo (RO)	36	54
Risultato netto (RN)	21	32
Capitale investito netto (CI)	329	328
Mezzi propri (MP)	166	160
Posizione finanziaria netta	163	168

### Principali indicatori economici di bilancio consolidato

		2012	2011	2011 Riclassificato
<b>ROE</b>	RN/MP*	15%	25%	17%
<b>ROI</b>	RO/CI*	11%	17%	12%
<b>ROS (EBIT MARGIN)</b>	RO/RIC	18%	25%	19%
<b>MOL/RICAVI OPERATIVI (EBITDA MARGIN)</b>	MOL/RIC	24%	32%	27%
<b>ROTAZIONE DEL CAPITALE INVESTITO (NAT)</b>	RIC/CI*	61%	67%	62%
<b>GRADO DI INDEBITAMENTO FINANZIARIO</b>	DF/MP	1,2	1,3	1,4

I risultati e gli indici del 2011 sono largamente influenzati dai ricavi per la cessione di un immobile.

Se non si tenesse conto dell'effetto netto di tali ricavi di natura non ricorrente sul Conto Economico 2011, gli indici assumerebbero i valori riportati nella colonna "2011 Riclassificato".

#### LEGENDA

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

**DF:** Debiti finanziari

**MOL:** Margine operativo lordo

**MP\*:** Mezzi propri medi (tra inizio e fine esercizio) al netto del risultato di fine esercizio al lordo delle componenti relative al fair value dei derivati

**MP:** Mezzi propri al lordo delle componenti relative al fair value dei derivati

**RIC:** Ricavi operativi

**RN:** Risultato netto

**RO:** Risultato Operativo

## Principali eventi dell'esercizio

### Opere di riqualifica interne, infrastrutture complementari e videosorveglianza

#### Gennaio

Con Delibera CIPE n. 2/2012 del 20.01.2012 sono state approvate le rimodulazioni delle varianti sostanziali delle Opere Esterne di Legge Obiettivo presso le stazioni di Bari Centrale, Bologna Centrale, Roma Termini e Venezia S. Lucia.

All'inizio dell'anno 2012 sono riprese le lavorazioni delle opere di Videosorveglianza previste per le stazioni di Genova P.P. (termine Fase 1 e inizio Fase 2) e Genova Brignole (Fase 1 e 2).

#### Febbraio

In data 17.2.2012 si è concluso l'iter approvativo della progettazione esecutiva delle Opere Esterne di Napoli Centrale, conseguentemente in data 24.2.2012 sono state avviate le opere relative alla Connessione FS/Metro.

Con riferimento alle Opere Esterne di Bari Centrale, GS ha completato l'inoltro degli elaborati di dettaglio richiesti dal Provveditorato alle OO.PP., in conformità a quanto emerso in sede di Conferenza dei Servizi. Con nota prot. 2047 del 23.02.2012 il Provveditorato alle OO.PP. Puglia-Basilicata ha approvato il progetto.

#### Marzo

In data 21.3.2012 Grandi Stazioni ha dato avvio alle Opere Esterne di Legge Obiettivo di Napoli Centrale relativamente al parcheggio fuori terra ex Officina Carica Accumulatori.

Il CIPE nella seduta del 23.03.2012 ha approvato il progetto di variante delle Opere Esterne di Bari Centrale con la prescrizione di realizzare un parcheggio per autobus extra urbani al di fuori dell'area di intervento di Legge Obiettivo (di seguito L.O.).

#### Giugno

L'importo rimodulato delle opere esterne di Bari Centrale con l'autorizzazione dell'utilizzo del ribasso d'asta ha raggiunto efficacia esecutiva con la pubblicazione sulla Gazzetta Ufficiale del 29.06.2012.

#### Luglio

In data 09.07.2012, a seguito della sigla dell'Atto Modificativo con il quale l'ATI Salini-Ircop ha assunto l'obbligo della realizzazione dei lavori in conformità al progetto esecutivo sviluppato e approvato dal Cipe con Delibera n. 2/2012, sono iniziati i lavori della Piastra Servizi e della Piastra Parcheggi di Roma Termini.

In data 19.07.2012 Grandi Stazioni ha dato avvio alle Opere Complementari di L.O. di Bari Centrale.

Con verbale di inizio attività a carattere di urgenza in data 24.07.2012 sono stati affidati i lavori di ripristino e risanamento delle coperture della stazione di Torino Porta Nuova all'ATI Bra Italia – Bruma Costruzioni.

## **Settembre**

Grandi Stazioni in data 07 settembre ha dato avvio alle Opere Complementari di Legge Obiettivo di Napoli Centrale relativamente al Parcheggio Interrato Multipiano.

I lavori della nuova biglietteria Trenitalia di Venezia S. Lucia, oggetto di nuovo contratto firmato ad agosto 2011 con CMB, sono stati completati e aperti al pubblico in data 20.09.2012.

Risulta ultimata la fase uno delle sistemazioni superficiali delle Opere Esterne di Verona Porta Nuova con la realizzazione dei nuovi capolinea, attivati sin dal mese di settembre 2012. Conseguentemente sono stati avviati i lavori relativi alla realizzazione della fase 2 che prevede l'edificazione di un parcheggio interrato sul sedime della piazza, nonché della palazzina a servizio del nuovo terminal bus.

## **Ottobre**

Si è proceduto alla consegna delle Opere Esterne di L.O. della stazioni di Bari Centrale (Lotto Sud ATI Satrel-Mugnai).

In data 16.10.2012 sono stati affidati i lavori alla Guerrato S.p.A. per la realizzazione delle Aree Trenitalia di Genova Brignole e Genova Principe.

Presso Venezia Mestre a fine ottobre 2012 è stato possibile rimuovere, a seguito di accordi di carattere legale, i due box vetrati sulla banchina del bin.1 di proprietà della società Retail che di fatto non consentivano l'inizio lavori delle Opere Interne di Riqualfica della stazione.

## **Novembre**

Grandi Stazioni in data 06.11.2012, a seguito di liberazione in pari data degli spazi da parte di Metropark, ha consegnato alla Guerrato S.p.A. gli interventi delle Opere Esterne del Parcheggio Multipiano di Via De Amicis presso Genova Brignole.

## **Dicembre**

Si è tenuta in data 19.12.2012, presso il Ministero delle Infrastrutture e Trasporti, la Conferenza dei servizi nell'ambito della quale è stato espresso il parere favorevole degli enti interessati sul progetto di variante delle opere esterne della stazione di Bari Centrale che interessa la prescrizione di realizzare un parcheggio per autobus extra urbani.

E' stato emesso il certificato di collaudo tecnico-amministrativo dell'Appalto di Riqualfica di Torino Porta Nuova (ATI Italiana Costruzioni – Ciotola).

E' stato emesso il certificato di collaudo tecnico-amministrativo dell'Appalto di Riqualfica di Napoli Centrale (ATI CCC-Gemmo).

## **Contributi di Legge Obiettivo**

## **Marzo**

In relazione al primo programma delle infrastrutture strategiche (Legge 443/2001) di cui alla delibera CIPE 21/12/01 n. 12 ed al programma di interventi per la riqualificazione e la realizzazione delle infrastrutture complementari alle Grandi Stazioni (delibere CIPE 14/3/03 n. 10 e 6/4/06 n. 129), Grandi Stazioni SpA ha presentato la prima richiesta di erogazione diretta del contributo relativo al periodo 2009/2011 per circa 30 milioni di euro.

## **Aprile**

La richiesta è stata ridotta a circa 28 milioni, nell'attesa della conclusione dell'iter approvativo delle varianti relative alle stazioni di Bari Centrale, Bologna Centrale, Roma Termini e Venezia S. Lucia.

## **Giugno**

E' stato chiesto al Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti l'erogazione di un acconto di circa 25 milioni di euro, nell'attesa di concludere l'esame del contributo sui servizi di ingegneria.

## **Ottobre**

E' stato erogato dal Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti l'acconto di circa 25 milioni di Euro. A seguito dei chiarimenti forniti sui servizi di Ingegneria e della registrazione delle Delibere CIPE riguardanti le stazioni di Bari, Roma e Venezia, è stata richiesta al Ministero l'erogazione del saldo di oltre 4 milioni di Euro.

## **Contenzioso legale**

### **Marzo**

Nell'ambito del giudizio promosso da un ex dipendente, il Tribunale di Roma, in funzione di giudice del lavoro, con sentenza del 29.3.2012, ha condannato la Società al pagamento in favore del ricorrente di un importo complessivo di € 700.000 circa, a titolo di danno alla professionalità e danno biologico conseguente a demansionamento, indennizzo retributivo per anticipata risoluzione del rapporto, danno biologico conseguente al licenziamento, TFR su indennizzo retributivo, oltre spese del giudizio. Il ricorrente ha provveduto ad eseguire due pignoramenti presso terzi delle somme portate dalla sentenza, con le maggiorazioni di legge.

La Società ha proposto appello avverso la sentenza con istanza di sospensione dell'esecuzione successivamente respinta. A novembre, a seguito di pignoramento, il pagamento è stato comunque effettuato.

Nell'ambito del procedimento cautelare ex artt. 670, n. 1 e 676 c.p.c., ovvero, in subordine, ex art. 700 c.p.c e del relativo giudizio di merito avviati presso il Tribunale di Bologna da un conduttore., volti ad ottenere, rispettivamente, il sequestro giudiziario di un locale sito al piano ferro della stazione di Bologna Centrale da destinare a punto di ristorazione, e l'accertamento del diritto alla consegna del locale stesso, nonché la condanna di Grandi Stazioni S.p.A. e Trenitalia S.p.A. al risarcimento dei danni patrimoniali e non subiti per il ritardo nell'adempimento all'obbligo di consegna, è stato formalizzato tra le parti un accordo transattivo in base al quale è stato individuato un locale sostitutivo nella medesima stazione, con l'obbligo di Grandi Stazioni S.p.A. di eseguire, a propria cura e spese, alcuni interventi di adeguamento del locale in questione.

## **Aprile**

Un conduttore del Gruppo Retail, con ricorso ex art. 700 c.p.c. depositato in data 19.4.2012, ha richiesto al Tribunale Civile di Venezia di ordinare a Grandi Stazioni di procedere all'immediata consegna dell'immobile sito in Venezia, nelle immediate adiacenze della Stazione di Santa Lucia, oggetto di un verbale di intesa sottoscritto nel 2003 e di un contratto di locazione sottoscritto nel 2005; di inibire a Grandi Stazioni S.p.A. l'instaurazione di contatti diretti e rapporti commerciali finalizzati ad estromettere la ricorrente dalla gestione del punto vendita de quo. Il Tribunale di Venezia ha respinto il ricorso.

## **Maggio**

Con riferimento al Protocollo d'Intesa sottoscritto tra Roma Capitale, FS Sistemi Urbani S.r.l. e Grandi Stazioni S.p.A. in data 13.12.2010, avente ad oggetto la realizzazione dell'Urban Center della città di Roma attraverso l'acquisizione al patrimonio dell'Amministrazione comunale del manufatto denominato "Capsula Tellus", installato dalla Società nel 1997 in Piazza dei Cinquecento, la Società, rilevata mancata emanazione degli atti amministrativi da parte dei competenti organi e in considerazione delle precarie condizioni di instabilità del manufatto, con nota in data 7.5.2012, ha richiesto alla predetta Amministrazione di voler dare atto dell'impossibilità di attuare agli accordi a suo tempo raggiunti e di convenire la consensuale risoluzione del citato Protocollo d'Intesa.

## **Giugno**

Un ex associato in partecipazione ha proposto appello avverso la sentenza del 5.5.2011 con la quale il Tribunale di Roma aveva definito il giudizio promosso da Grandi Stazioni S.p.A. per l'accertamento dell'intervenuta risoluzione di diritto del contratto di associazione in partecipazione del 19.4.2002, la restituzione di locali occupati nella stazione di Roma Termini, ed il pagamento di somme a vario titolo, per un importo complessivo pari ad € 125.677,11, oltre al risarcimento dei danni derivanti dall'inadempimento e dal rilascio dell'immobile. Grandi Stazioni S.p.A. si è costituita in giudizio.

## **Luglio**

Un secondo conduttore del Gruppo Retail, con ricorso ex art. 700 c.p.c. e in subordine per sequestro giudiziario ante causam ex art. 670 c.p.c, notificato in data 18.7.2012, ha richiesto al Tribunale Civile di Venezia di ordinare a Grandi Stazioni S.p.A. di procedere all'immediata consegna dell'immobile sito in Venezia, nelle immediate adiacenze della Stazione di Santa Lucia, oggetto di un contratto di locazione sottoscritto nel 2005 e, in via subordinata, il sequestro giudiziario dell'immobile e di inibire a Grandi Stazioni S.p.A. l'instaurazione di contatti diretti alla locazione, consegna, vendita a terzi del locale. Il Tribunale ha accolto il ricorso in fase di reclamo.

Un terzo conduttore del Gruppo Retail, con ricorso ex art. 700 c.p.c. e in subordine per sequestro giudiziario ante causam ex art. 670 c.p.c, notificato in data 20.7.2012, ha richiesto al Tribunale Civile di Venezia di ordinare a Grandi Stazioni S.p.A. di procedere all'immediata consegna dell'immobile sito in Venezia, nelle immediate adiacenze della Stazione di Santa Lucia, oggetto di un contratto di locazione sottoscritto nel 2005 e, in via subordinata, il sequestro giudiziario dell'immobile e di inibire a Grandi Stazioni S.p.A. l'instaurazione di contatti diretti alla locazione, consegna, vendita a terzi del locale. Il Tribunale ha respinto il ricorso.

## Ottobre

Il Tribunale di Genova, con sentenza n. 3370 del 22.9.2012, pubblicata in data 19.10.2012, ha rigettato le domande proposte da Grandi Stazioni S.p.A. nell'ambito del giudizio promosso nei confronti di un ex agente per l'accertamento dell'intervenuta risoluzione del contratto di agenzia del 2.2.2004 e la condanna della convenuta al risarcimento dei danni derivanti da inadempimento contrattuale e, accogliendo la domanda riconvenzionale proposta dall'ex agente, ha dichiarato la risoluzione per grave inadempimento di Grandi Stazioni S.p.A. del contratto di agenzia, condannando Grandi Stazioni S.p.A. stessa al pagamento dei compensi maturati dall'agente a titolo di provvigioni, di indennità di fine rapporto contrattuali, dell'indennità ex art. 1751 c.c., nonché al risarcimento dei danni subiti dall'ex agente per la anticipata illegittima risoluzione del contratto, oltre interessi di legge, spese di lite del giudizio e spese di CTU. In data 24.10.2012 l'ex agente ha notificato a Grandi Stazioni S.p.A. la sentenza in questione con il relativo precetto per il pagamento delle somme oggetto di condanna.

Grandi Stazioni S.p.A. ha immediatamente interposto appello avverso la sentenza, con istanza di sospensione della provvisoria esecuzione. La Corte d'appello di Genova, con ordinanza presidenziale del 31.10.2012, ha disposto la sospensione dell'esecutività della sentenza di primo grado relativamente al capo che disponeva la condanna di Grandi Stazioni S.p.A. al risarcimento del danno per lucro cessante. A gennaio 2013 le somme non oggetto di sospensione sono state pagate. Per maggiori dettagli si rinvia alla nota esplicativa n. 21.

## Dicembre

E' stato depositato in data 4.12.2012 il dispositivo del Lodo arbitrare nel procedimento avviato dalla società Vidion S.r.l. in relazione all'esecuzione del contratto di associazione in partecipazione del 19.2.2007. Il lodo ha dichiarato la risoluzione del contratto di associazione in partecipazione ed ha disposto il trasferimento a Grandi Stazioni S.p.A. della piena proprietà del sistema degli impianti funzionali all'espletamento dell'attività pubblicitaria progettati, realizzati ed installati da Vidion, degli impianti provvisoriamente disinstallati da Vidion su richiesta di Grandi Stazioni S.p.A., delle parti di ricambio dei predetti impianti, nonché dei mezzi e/o beni strumentali alla prosecuzione delle attività, a fronte del pagamento, da parte di Grandi Stazioni S.p.A., di un importo di € 9.758.591,00 oltre IVA, per il trasferimento degli impianti, ricambi e mezzi e di un importo di € 541.409,00 oltre IVA, quale saldo delle partite di anticipo e saldo utili maturati e non distribuiti dall'inizio del contratto alla data del lodo. Per maggiori informazioni si rimanda alla nota 21 delle note esplicative.

## Appalti e gare

### Giugno

In data 15.6.2012, è stato sottoscritto con le imprese DEC S.p.A., SACAIM S.p.A. in amministrazione straordinaria e Guerrato S.p.A., facenti parte dell'ATI affidataria delle attività di progettazione esecutiva e realizzazione degli interventi di adeguamento funzionale degli edifici di stazione e delle opere infrastrutturali relativi alle stazioni ferroviarie di Genova Principe e Genova Brignole, nonché delle attività di progettazione esecutiva ed esecuzione delle opere infrastrutturali complementari agli edifici delle stazioni ferroviarie di Torino Porta Nuova e Milano Centrale oggetto del contratto in data 22.2.2007, un atto ricognitivo mediante il quale le parti hanno preso atto dello scioglimento del rapporto nei confronti della DEC S.p.A. e della SACAIM S.p.A. in A.S. e dell'assunzione, da parte della Guerrato S.p.A., di tutti i

diritti e tutte le obbligazioni nei confronti della committente afferenti il completamento dei lavori oggetto del contratto.

## Luglio

A seguito della pubblicazione sulla G.U. n. 105 del 7.5.2012 della delibera CIPE n. 2 del 20.1.2012, con la quale è stato approvato il progetto esecutivo in variante delle opere infrastrutturali complementari agli edifici della stazione ferroviaria di Roma Termini (consistenti nella realizzazione di un edificio da destinare a "Piastra parcheggi" sui binari e di un edificio da destinare a "Piastra servizi ferroviari"), da realizzare nell'ambito del Programma delle Infrastrutture Strategiche di cui alla Legge n. 443/2001, in data 9.7.2012 è stato sottoscritto con l'ATI ICS Grandi Lavori S.p.A. (già Ing. Claudio Salini Grandi Lavori S.p.A.) - IRCOP s.r.l., un atto integrativo e modificativo al contratto d'appalto stipulato in data 10.9.2008, nell'ambito del quale l'ATI appaltatrice ha assunto l'obbligo di realizzare, senza eccezioni e/o riserve, le opere oggetto del contratto sulla base del progetto esecutivo con le modifiche approvate. Nell'ambito del suddetto atto l'ATI appaltatrice ha rinunciato a tutte le riserve apposte in relazione al contratto. Sempre in data 9.7.2012 si è proceduto alla consegna di una prima fase dei lavori in questione all'ATI appaltatrice.

## Ottobre

E' stato prorogato il contratto di affidamento di servizi dei depositi bagagli nelle more dell'entrata in vigore del contratto con KiPoint

E' stato prorogato contratto di affidamento di servizi di gestione dei servizi igienici nelle more dell'espletamento della nuova gara.

## Dicembre

In data 6.12.2012 è stato sottoscritto il 2° Atto aggiuntivo, al contratto del 22.2.2007 avente ad oggetto la progettazione esecutiva ed esecuzione degli interventi di adeguamento funzionale degli edifici di stazione e delle opere infrastrutturali complementari relativi alle stazioni ferroviarie di Venezia S. Lucia, Venezia Mestre e Verona P. Nuova, mediante il quale è stata affidata all'ATI CMB-Fatigappalti S.p.A. l'esecuzione di ulteriori lavorazioni per un importo complessivo, al netto del ribasso, di € 2.166.981,35 oltre agli oneri per la sicurezza per € 172.882,75, nonché € 15.000,00 per oneri di progettazione delle varianti in corso d'opera. Nel medesimo atto sono state definite le riserve iscritte dall'ATI appaltatrice nel registro di contabilità con il riconoscimento all'appaltatore della somma di € 650.000,00 e la rinuncia dell'ATI stessa ad ogni azione o ragione connessa a tutte le attività eseguite sino alla data di sottoscrizione dell'atto.

Con riferimento al Lotto Centro e al Lotto Sud si evidenzia che la mandataria ICS Grandi Lavori S.p.A. ("ICS", già Ing. Claudio Salini Grandi Lavori S.p.A.) aveva notificato, in data 15.10.2012, a Grandi Stazioni due atti di citazione, con i quali chiedeva la risoluzione giudiziale dei contratti di appalto relativi ai Lotti Centro e Sud. Con successiva nota del 18.10.2012 la ICS aveva comunicato alla stazione appaltante la chiusura dei cantieri previo esperimento di tutte le lavorazioni necessarie per la loro messa in sicurezza.

Nel contempo, le imprese mandanti dell'ATI, la Satrel S.p.A. e la Mugnai S.p.A., con note in data 26.10.2012, avevano comunicato a Grandi Stazioni S.p.A. di dissociarsi dalle iniziative volte allo scioglimento del rapporto, assunte dalla mandataria ICS, manifestando la propria intenzione di proseguire ed ultimare i lavori oggetto dei contratti d'appalto in corso di esecuzione, nonché la disponibilità ad

acquisire dalla predetta ICS il ramo d'azienda comprensivo delle posizioni giuridiche riguardanti i contratti in questione.

Infine, con atto in data 12.12.2012, la ICS ha trasferito alla Satrel S.p.A il ramo d'azienda comprensivo di:

- tutti i rapporti giuridici in essere con Grandi Stazioni S.p.A. per le commesse Lotto Centro e Lotto Sud;
- tutti i rapporti giuridici in essere con le altre imprese facenti parte delle ATI aggiudicatarie;
- tutti i rapporti giuridici in essere con le società consortili costituite per l'esecuzione degli appalti;
- tutti i rapporti giuridici in essere con terzi subappaltatori e fornitori;
- le partecipazioni detenute dalla ICS nelle predette società consortili.

Con la stipula del contratto di cessione del ramo d'azienda, la ICS quale cedente del ramo d'azienda, ha rinunciato in via definitiva alle azioni giudiziarie intraprese e a qualsivoglia pretesa/riserva comunque formulata e/o da formulare e per qualsiasi titolo richieste e/o da richiedere nei confronti della committente, per tutto ciò che concerne i rapporti negoziali costituiti con i contratti di appalto in questione. L'ammontare delle riserve iscritte in relazione ai lavori dei due Lotti era di oltre 64 milioni di euro.

La Satrel S.p.A., in qualità di nuova mandataria dell'ATI costituita con la Mugnai S.p.A., pertanto, provvederà a completare i lavori oggetto dei contratti, agli stessi patti, condizioni e prezzi, assumendo ogni responsabilità in base alla normativa vigente, ivi comprese le responsabilità connesse alle prestazioni eseguite dalla ICS fino alla data di cessione del ramo d'azienda.

All'esito delle descritte vicende contrattuali è venuta meno, conseguentemente, ogni situazione contenziosa con l'ATI aggiudicataria dell'appalto, e pertanto in data 07.01.2013 Grandi Stazioni S.p.A. ha provveduto a firmare l'Atto Aggiuntivo 1 con la conseguente ripresa dei lavori.

Sono stati affidati i lavori, a seguito di gara, ad Ansaldo STS per le modifiche al sistema dei respingenti di testata binari e le conseguenti modifiche al sistema di segnalamento afferenti alle Opere Esterne di Roma Termini.

## **Varie**

### **Febbraio**

E' stato avviato in produzione il modulo SAP PM (Project Management) ed abbandonato il corrispondente modulo SAVVION per la gestione delle pulizie e delle manutenzioni dei complessi immobiliari in concomitanza con il cambio degli appaltatori a seguito dell'aggiudicazione delle gare esperite.

### **Ottobre**

In data 2.10.2012 è stato perfezionato tra Rete Ferroviaria Italiana e Grandi Stazioni il contratto di concessione dello sfruttamento economico del Complesso Immobiliare della stazione ferroviaria di Roma Tiburtina, con gestione funzionale dello stesso mediante affidamento a imprese terze dei servizi di conduzione e manutenzione.

## **Novembre**

Lancio in partnership con gli operatori commerciali di stazione delle nuove piattaforme Web e Social dedicate alle stazioni di Roma Termini, Milano Centrale, Torino Porta Nuova e Napoli Centrale.

Partecipazione al Mapic, la più importante fiera del Travel Retail, per la presentazione ai principali operatori di settore e per la commercializzazione degli spazi relativi alle nuove aree disponibili per locazioni commerciali

## **Dicembre**

In data 18 dicembre 2012 l'Agenzia delle Entrate – Direzione Regionale del Lazio – Ufficio Grandi Contribuenti ha notificato alla Società un avviso di accertamento nel quale è stato accertato per il 2007 un maggior valore della produzione netta ai fini IRAP, pari a 4.971 mila euro, e conseguentemente richiesto il pagamento di una maggiore imposta di 247 mila euro, oltre a sanzioni ed interessi. Il maggior valore della produzione scaturisce dalla contestata deducibilità dei compensi riconosciuti al fornitore Vidion in dipendenza del contratto di associazione in partecipazione avente ad oggetto la gestione delle attività di sfruttamento pubblicitario nei complessi di stazione. Dopo una serie di tentativi esperiti di composizione bonaria risultati infruttuosi, la società ha depositato – in data 15 febbraio 2013 – un ricorso presso la Commissione Tributaria provinciale di Roma, nel quale si richiede l'annullamento dell'avviso di accertamento in parola. Per maggiori informazioni si rimanda alla nota 21 delle note esplicative al bilancio.

In data 21.12.2012 è stato sottoscritto con la società KiPoint S.p.A. il contratto di affitto di ramo d'azienda organizzato da Grandi Stazioni esperite. per lo svolgimento del servizio di deposito bagagli di tipo tradizionale, nonché per l'erogazione di servizi accessori, presso le stazioni ferroviarie di Roma Termini, Milano Centrale, Torino P.N., Venezia S. Lucia, Venezia Mestre, Verona P.N., Genova Brignole, Genova P. Principe, Bologna Centrale, Firenze S.M.N., Napoli Centrale - Napoli Piazza Garibaldi, Bari Centrale, Palermo Centrale. Il contratto avrà decorrenza nel 2013.

## **Risorse umane**

### **Composizione ed evoluzione della consistenza numerica del personale**

La consistenza del personale dipendente e con altri contratti del Gruppo è passata dalle 274 unità al 31 dicembre 2011 alle 280 al 31 dicembre 2012, con un incremento di 6 unità, mentre la consistenza media è passata dalle 273,43 unità del 2011 alle 274,33 del 2012.

La stabilizzazione della forza lavoro, con lieve incremento nell'arco dell'anno, rappresenta la conferma che l'attuale dimensionamento rispetto al business viene ritenuto adeguato, considerando anche gli effetti dell'arbitrato con Vidion, che ha determinato l'acquisizione di due risorse, e fatte salve ulteriori azioni di efficientamento dei processi.

In questo quadro il Gruppo Grandi Stazioni non ha comunque rinunciato ad investire sull'inserimento di neo laureati ad alto potenziale inserendo anche nell'anno 2012 quattro nuove risorse.

La composizione ed evoluzione degli organici nel Gruppo è articolata come segue:

CONSUNTIVO 2012 Organico Gruppo GS						
ORGANICO	31.12.2011	VARIAZIONE IN AUMENTO	VARIAZIONI IN DIMINUZIONE	31.12.2012	CONSISTENZA MEDIA FTE 2011	CONSISTENZA MEDIA FTE 2012
Dirigenti	15	0	0	15	14,08	15,00
Quadri	44	2	0	46	43,06	45,48
Impiegati	200	15	9	206	198,54	199,43
Operai	0	0	0	0	0,00	0
<b>Totale Dipendenti</b>	<b>259</b>	<b>17</b>	<b>9</b>	<b>267</b>	<b>255,68</b>	<b>259,91</b>
Distaccati c/o GS Ingegneria	-18	-1	-1	-18	-18,75	-18,10
Distaccati da GS Spa	18	1	1	18	18,75	18,10
Altri Contratti	15	4	6	13	17,75	14,42
<b>Totali</b>	<b>274</b>	<b>21</b>	<b>15</b>	<b>280</b>	<b>273,43</b>	<b>274,33</b>

### Relazioni Industriali

L'anno 2012 ha visto giungere a scadenza il Contratto Integrativo Aziendale (CIA) sottoscritto nel corso del 2010 e contenente una serie di innovazioni nella gestione del personale.

Le Organizzazioni Sindacali (OOSS) hanno mantenuto un approccio maturo e costruttivo in vista della prossima trattativa che avrà ad oggetto il rinnovo del Contratto.

Per Grandi Stazioni Ingegneria, in considerazione del limitato numero di dipendenti, permane, come nei precedenti esercizi, la non eleggibilità di Rappresentanze Sindacali Aziendali. I principi e le regole sancite dal CIA di Grandi Stazioni sono state applicate nel 2012 anche ai lavoratori di quest'ultima Società.

### Attività di Formazione

Formazione 2012			
Società	N° Partecipanti	Ore	Costi
Grandi Stazioni S.p.A.	269	3.166	101.149
Grandi Stazioni Ingegneria S.r.l.	21	478	2.518

Nel corso del 2012 le principali tematiche sulle quali sono state realizzate le attività formative hanno riguardato:

- Formazione Manageriale destinata principalmente alle figure apicali
- Formazione sul Sistema di valutazione delle Performance on line, rivolta a tutte le figure dei Responsabili di Struttura e Coordinatori Unità Organizzativa.
- Formazione sul Sistema di Gestione Ambientale implementato da Grandi Stazioni in coerenza con gli indirizzi e le politiche di Gruppo e rivolto al personale della Funzione Gestione Esercizio.
- Formazione in materia di D.Lgs. 231/2001

- Formazione obbligatoria in tema di igiene e sicurezza sul lavoro
- Aggiornamenti tecnico-professionali specifici per settore che hanno interessato tutte le funzioni aziendali.

Per quanto riguarda Grandi Stazioni Ingegneria sono stati realizzati principalmente aggiornamenti tecnico-professionali sulle novità normative nell'ambito dell'edilizia.

## **Politiche di Gestione**

In tema di politiche di gestione delle Risorse Umane l'Azienda ha concentrato le proprie energie su alcuni processi di rilevanza strategica, che hanno completato il quadro organizzativo e gestionale ridefinito negli ultimi anni:

- La rivisitazione dei processi amministrativi ed in particolare del Controllo di Gestione (processi, mansionari, strutture, organici, procedure)
- La rivisitazione del processo di Gestione degli Investimenti (processi, strutture, organici, procedure)
- La prosecuzione del progetto, condiviso con Ferrovie dello Stato Italiane SpA, di Inserimento Neolaureati (6 nel 2009, 2 nel 2010, 4 nel 2011, 4 nel 2012), per puntare alla crescita interna di talenti in grado di assumere responsabilità dirette nei prossimi trentasei mesi.
- La rivisitazione del processo MBO aziendale, improntato a regole di omogeneità con il processo vigente in Ferrovie dello Stato Italiane SpA
- La rivisitazione del processo di gestione delle locazioni commerciali (processi, procedure);
- La completa rivisitazione del processo e delle procedure sugli adempimenti in materia di sicurezza (D.Lgs. 81/08) in seguito al riassetto organizzativo delle strutture preposte ed al nuovo sistema di procure in vigore;

Per quanto attiene Grandi Stazioni Ingegneria, nel 2012, l'Azienda ha concentrato le proprie energie sul mantenimento dei dimensionamenti ottimali per la gestione delle commesse assegnate.

## **Sicurezza sul Lavoro**

In materia di igiene e sicurezza del lavoro, il 2012 è stato caratterizzato dallo sviluppo e completamento del Documento di Valutazione dei Rischi sull'interezza dei complessi immobiliari delle stazioni. L'approfondimento corrisponde alla peculiarità degli spazi che sono luogo di lavoro e al contempo aree aperte al pubblico.

In tal senso sono state sviluppate campagne di rilevazione strumentale aventi ad oggetto la rumorosità degli ambienti, lo stato delle reti idriche, la presenza di polveri e i livelli di illuminamento delle aree di Stazione; analogamente gli ambienti sono stati oggetto di approfondimenti tecnici e sanitari finalizzati al miglioramento dei livelli di sicurezza.

Contestualmente, il 2012 è stato caratterizzato dallo sviluppo e dalla progressiva messa in esercizio dei sistemi tecnologici realizzati attraverso gli interventi di riqualificazione delle stazioni. Detti interventi hanno consentito l'incremento degli standard di sicurezza a servizio degli ambienti e di avviare

l'aggiornamento delle procedure di gestione delle emergenze e il contestuale aggiornamento della formazione connessa.

È stato avviato lo sviluppo del processo di coordinamento delle attività ai fini della eliminazione e mitigazione dei rischi da interferenza, attraverso l'elaborazione e la pubblicazione di apposita procedura aziendale.

La sorveglianza sanitaria ha evidenziato una situazione di adeguatezza tra le condizioni generali di salute e la specificità delle singole mansioni, oggetto peraltro di puntuale approfondimento in sede di aggiornamento della valutazione dei rischi; non sono inoltre emersi ricorsi avverso i giudizi del Medico Competente.

Nell'ambito del personale dipendente sono stati registrati 3 infortuni, di cui 2 "in itinere"; non risulta la presentazione di denuncia alcuna rispetto a malattie professionali.

È stato inoltre ridefinito il processo di gestione della sicurezza di Grandi Stazioni Ingegneria che sarà portato a regime nel corso del 2013.

## Ambiente

Si riportano di seguito, suddivise per singolo ambito di applicazione, le principali attività realizzate nel corso dell'anno 2012 nell'ambito delle politiche ambientali.

## Energia

- Sottoscrizione del contratto di fornitura di energia elettrica sul libero mercato per tutto il network GS, finalizzata al contenimento dei costi condominiali ed all'approvvigionamento da fonti rinnovabili, con richiesta del 20 % di fornitura proveniente da fonte rinnovabile certificata. Avvio delle attività di pubblicazione per il bando di fornitura per il periodo maggio 2013 - dicembre 2014;
- Avanzamento del processo di separazione utenze soprattutto relativamente agli interventi di tipo strutturale. A Firenze sono state prese in consegna da Grandi Stazioni S.p.A. le cabine RFI ed è stato realizzato il nuovo anello MT di stazione;
- Realizzazione di un audit energetico sugli uffici di Grandi Stazioni S.p.A. di Milano al fine di valutare eventuali investimenti per la riduzione dei consumi da illuminazione attraverso l'uso di tecnologie ormai mature come il LED;
- Proseguimento del processo di installazione dei sottocontatori in telelettura presso la stazione di Roma Termini al fine di effettuare valutazioni sull'efficienza impiantistica e individuare puntualmente gli effettivi utilizzatori per interventi mirati di razionalizzazione dei consumi ed imputazione degli stessi.

## Approvvigionamento idrico e scarichi

- Realizzazione dell'allaccio in fogna e ottenimento della relativa autorizzazione per l'Edificio "Mensa" di Palermo C.le.;

- Prosecuzione del programma di individuazione puntuale degli effettivi utilizzatori di stazione per interventi mirati di razionalizzazione dei consumi ed imputazione degli stessi, con particolare riferimento ai consumi idrici;
- Avanzamento del processo di ricontrattualizzazione dei minimi impegnati per le forniture idriche (Torino P.N, Venezia S.L., Venezia Mestre, Genova Piazza Principe) volto al contenimento dei consumi/costi condominiali;
- Controllo e verifica anomalie contatori idrici per il ripristino del corretto funzionamento, in particolare nella stazione di Torino P.N.

## **Emissioni**

- Avanzamento dei lavori di realizzazione delle nuove centrali termiche a gas che sostituiranno le vecchie centrali a gasolio/olio combustibile, nell'ambito dei lavori di riqualificazione delle stazioni (es. Venezia Mestre, Genova Brignole, Bari) e adeguamento progressivo dell'impianto di riscaldamento e raffreddamento di Bologna Centrale alla luce della contrattualizzazione della fornitura di teleriscaldamento e teleraffreddamento;
- Attività di conduzione delle centrali di produzione termica e frigorifera, con analisi giornaliera delle emissioni di inquinanti e relativi interventi di regolazione.
- Passaggio di consegne della gestione ETS delle Centrali Termiche di Milano C.le e Roma T.ni tra il vecchio appaltatore di manutenzione e il subentrante.

## **Gestione rifiuti**

- Prosecuzione dell'attività continuativa di raccolta rifiuti nelle stazioni riqualificate di Milano Centrale, Napoli Centrale, Torino Porta Nuova e Roma Termini con particolare attenzione alla raccolta differenziata dei rifiuti proveniente dagli esercizi commerciali (utilizzo di carrelli porta rifiuti tripartiti e, dove necessario, introduzione del servizio di raccolta porta a porta);
- Mantenimento in efficienza dell'intero sistema di raccolta differenziata dei rifiuti negli spazi aperti al pubblico:
  - manutenzione dei cestini per la raccolta differenziata dei rifiuti;
  - studio per la realizzazione di nuove isole ecologiche per la raccolta differenziata;
  - implementazione degli attuali punti di raccolta rifiuti condominiali, con richiesta alle Società Municipalizzate di ulteriori cassonetti di raccolta rifiuti differenziati, con particolare riferimento alle esigenze dei Freccia Club di Trenitalia (Napoli Centrale; Roma Termini; Bologna Centrale)
- Ricontrattualizzazione dei servizi di asporto rifiuti e acquisti nuovi compattatori (Milano C.le).
- Introduzione dell'obbligo per le imprese appaltatrici del servizio di pulizia delle aree aperte al pubblico di dotarsi di macchinari che:
  - consentano di limitare gli sprechi di prodotti detergenti e di acqua mediante sistemi automatici di dosaggio;
  - siano dotati di alimentazione elettrica.

## Salute Pubblica

- Implementazione e mantenimento in efficienza della segnaletica anti fumo di stazione e delle aree dedicate ai fumatori.
- Attività sui materiali contenenti amianto: nell'ambito delle attività successive alle mappature dei materiali contenenti amianto nei complessi immobiliari di stazione in gestione, Grandi Stazioni S.p.A. ha effettuato attività di smaltimento, bonifica e messa in sicurezza presso le stazioni di Bologna Centrale, Firenze Santa Maria Novella, Napoli Centrale e Palermo Centrale.

## Monitoraggi Ambientali.

- Nel primo semestre si è proceduto alla valutazione delle risultanze dei monitoraggi 2011 e alla conseguente pianificazione dei monitoraggi 2012.
- La campagna di rilievi strumentali svolta nel corso del 2012 ha visto l'esecuzione di n. 1610 rilievi su base nazionale, aventi ad oggetto:

POLVERI	248
POTABILITA' ACQUE ANALISI CHIMICA	148
POTABILITA' ACQUE ANALISI BIOLOGICA	148
LEGIONELLA	176
INQUINANTI AERODISPERSI	148
ILLUMINAMENTO	248
RUMORE	248
CAMPIONAMENTO GAS RADON	246
<b>TOTALE</b>	<b>1610</b>

## Implementazione SGA

- Pubblicazione del documento di Politica Ambientale di Grandi Stazioni S.p.A. nel Giugno 2012
- Realizzazione delle procedure SGA che recepiscono le linee guida fornite dalla capogruppo Ferrovie dello Stato Italiane SpA pronte per la pubblicazione ad inizio 2013;
- Attivazione incarico per estensione attività di implementazione operativa del SGA a valle del sistema di Governance delineato a livello organizzativo e procedurale nel corso del 2012;
- Esecuzione dei primi sopralluoghi operativi su stazioni campione (Roma Termini) per l'analisi degli aspetti ambientali rilevanti legati alle attività di Grandi Stazioni S.p.A.

## Mobility Management

- Nomina nel 2012 del *Mobility Manager* aziendale;
- Attivazione convenzione per condizioni agevolate sul trasporto pubblico utilizzato dai dipendenti;
- Avvio processo di indagini degli spostamento casa lavoro del personale.

## Clienti

L'attività di *Marketing* e Comunicazione del 2012 è stata caratterizzata da azioni di sostegno alle Aree di *Business*, da una costante attenzione alla rilevazione della soddisfazione del cliente e dalla promozione dell'immagine aziendale.

Si segnalano in particolare le attività riguardanti:

- a) le analisi di *Customer Satisfaction* condotte da RFI sui frequentatori delle Stazioni, che hanno evidenziato una soddisfazione media della clientela superiore al 90% e in crescita rispetto all'anno precedente. Le analisi di dettaglio effettuate dalla Società hanno consentito la definizione di piani di miglioramento continuo del servizio e dell'informativa.
- b) Il programma di sostegno all'Area di *Business* Locazioni Commerciali, realizzato in collaborazione con i Locatari dei negozi, nelle stazioni di Torino Porta Nuova (in occasione di Paratissima, del festival MiTo e del *Food & Floral show*), di Milano Centrale (in occasione del festival MiTo), di Roma Termini (in occasione del Festival del Cinema Internazionale di Roma), di Napoli Centrale (con un palinsesto di spettacoli, concorsi a premio e altre iniziative di incentivo allo shopping per animare la stazione e aumentare il target di clientela potenziale).
- c) Il lancio, sostenuto dagli accordi contrattuali con gli operatori commerciali di stazione, delle nuove piattaforme Web e *Social* dedicate alle stazioni di Roma Termini, Milano Centrale, Torino Porta Nuova e Napoli Centrale.
- d) La campagna di comunicazione sul circuito Media Grandi Stazioni S.p.A. per la promozione degli acquisti nelle gallerie commerciali di Roma Termini, Milano Centrale, Torino Porta Nuova e Napoli Centrale.

## Sviluppo

Nell'ambito della strategia di sviluppo sono proseguite le attività di *scouting*, concentrandosi, per ciò che riguarda l'estero, in Paesi caratterizzati da tassi di crescita dell'economia superiori alla media e da importanti potenziali di crescita del traffico ferroviario, particolarmente di Alta Velocità, laddove il *know how* acquisito dalla Società nella riqualifica e nel rilancio commerciale delle stazioni rappresenta un *asset* apprezzato.

## 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),<sup>1</sup> 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)<sup>2</sup>, 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.

Dati economici mondiali		2011	2012
<i>(variazioni % su anno precedente)</i>			
<b>PIL</b>			
	Mondo	3,9	3,0
	<b>Paesi avanzati</b>		
	USA	1,8	2,3
	Regno Unito	0,9	-0,2
	Area euro	1,5	-0,4
	<b>Paesi emergenti</b>		
	Cina	9,3	7,8
	India	7,3	4,7
	America Latina	4,7	2,4
	<b>Petrolio (Brent \$ per barile)</b>	111,6	112,1
	<b>Commercio mondiale</b>	7,2	2,6
<i>Fonte dati: Prometeia Rapporto di Previsione gennaio 2013</i>			

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,

<sup>1</sup> Fonte International Monetary Fund (IMF)

<sup>2</sup> Fonte International Monetary Fund (IMF)

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.

Dati economici area euro		2011	2012
		<i>(variazioni % su anno precedente)</i>	
<b>PIL</b>			
	<b>Area Euro</b>	<b>1,5</b>	<b>-0,4</b>
	Germania	3,1	0,9
	Francia	1,7	0,1
	Italia	0,6	-2,1
	Spagna	0,4	-1,4
<b>Inflazione (HICP)</b>			
	<b>Area Euro</b>	<b>2,7</b>	<b>2,5</b>
	Germania	2,5	2,2
	Francia	2,3	2,2
	Italia	2,9	3,3
	Spagna	3,1	2,4
<b>Domanda interna</b>			
	<b>Area Euro</b>	<b>0,5</b>	<b>-1,9</b>
	Germania	2,6	-0,2
	Francia	1,7	-0,5
	Italia	-0,9	-4,7
	Spagna	-1,9	-3,8
<i>Fonte dati: Prometeia Rapporto di Previsione gennaio 2013</i>			

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 flesso 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.

Dati economici Italia	2012			
	I trim.	II trim.	III trim.	IV trim.
	<i>(variazioni % su anno precedente)</i>			
<b>PIL</b>	-0,8	-0,7	-0,2	-0,6
<b>Domanda interna</b>	-1,6	-1,2	-0,7	-0,6
Spesa delle famiglie	-1,4	-1,2	-1,0	-0,6
Spesa delle AP e ISP	-0,1	0,1	-0,3	-0,4
<b>Investimenti fissi lordi</b>	-4,1	-2,0	-1,4	-1,6
<i>costruzioni</i>	-3,6	-1,2	-1,4	-1,9
<i>altri beni di investimento</i>	-4,7	-3,0	-1,3	-1,3
<b>Importazioni di beni e servizi</b>	-3,5	-0,5	-1,4	0,1
<b>Esportazioni di beni e servizi</b>	-0,5	1,0	0,5	0,0
<i>Fonte dati: Prometeia Rapporto di Previsione gennaio 2013</i>				

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<sup>3</sup>. 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.

## ANDAMENTO DEI MERCATI DI RIFERIMENTO

### MERCATO IMMOBILIARE

Nel secondo semestre del 2012, l'andamento della domanda immobiliare, nonostante l'autentico tracollo registrato negli ultimi anni, ha fatto registrare un nuovo arretramento.

Con il calo registrato nell'anno del fatturato complessivo del settore immobiliare (pari in media al 4%), l'arretramento rispetto ai picchi della fase espansiva (anni 2007/2008) ha raggiunto il 12/12,5% per il settore residenziale e direzionale e il 10% per quello commerciale.

Il mercato immobiliare italiano continua ad essere in crisi. Nel settore residenziale il numero delle transazioni (I-III trimestre 2012 vs I-III trimestre 2011) si è ridotto del 23,9% e il dato ultimo (2° semestre 2012) relativo ai tempi di vendita ha raggiunto valori pari a 7,4 mesi (6,5 nel 2011).

Anche il settore non residenziale ha registrato nell'arco del I-III trim 2012 una significativa diminuzione dei volumi scambiati (-22,1%), principalmente legata al comparto commerciale (-24,4%) e a quello degli uffici (-27%), accompagnata da una ulteriore dilatazione dei tempi di vendita (> 9 mesi). La contrazione dei prezzi per le 13 grandi aree urbane ha registrato comunque nel 2012 variazioni annue doppie rispetto al 2011, pari a -3,6% per le abitazioni, -4,3% per gli uffici, -3,4% per i negozi. Nel mercato delle locazioni si conferma per il 4° anno consecutivo una flessione degli affitti per tutti i comparti e l'allungamento dei tempi di conclusione dei contratti.

Il mercato dell'*high street* e dei centri commerciali localizzati in zone secondarie ha accusato il colpo maggiore, perché i piccoli *retailer* che occupano questi spazi fanno fatica a sopravvivere. Malgrado le difficili condizioni al contorno, ci sono ancora molti *retailer* che si stanno espandendo, ma la gran parte di questi sono alla ricerca di location *prime* nei centri delle grandi città. I grandi marchi *fashion* internazionali continuano a crescere, come anche le catene di *discount*, che stanno approfittando delle difficili condizioni del mercato per andare a occupare *locations prime*, sia *high street* che all'interno dei centri commerciali.

### Locazioni

Nel 2012 si registra un calo dell'*occupancy* interamente attribuibile agli effetti del rilascio di spazi da parte del Gruppo Ferrovie dello Stato Italiane SpA (-34 mila mq. che si aggiungono ai circa 30 mila mq. rilasciati nei tre esercizi precedenti) ed alla dismissione dell'immobile di proprietà di Roma Termini interamente a reddito.

---

<sup>3</sup> Fonte Istat

Pertanto, il sostanziale mantenimento dei ricavi è stato raggiunto attraverso l'incremento della messa a reddito delle superfici commerciali oggetto di riqualifica (+4,4% rispetto al 2011 per un totale di 3,7 mila mq. medi che si aggiungono a circa 26 mila mq. medi di nuovi spazi commerciali messi a reddito nei tre esercizi precedenti) ed un miglioramento considerevole dei rendimenti (+14.85%) in virtù della migliore commercializzazione e del diverso *mix*.

*Tabella di riepilogo Ricavi e occupazioni:* Grandi Stazioni S.p.A.

*Ricavi €/1000 – Mq. Medi*

				DELTA VS ANNO PRECEDENTE
<b>RIEPILOGO LOCAZIONI</b>		<b>Cons. 2011</b>	<b>Cons. 2012</b>	
<b>RICAVI (mln €)</b>		90,5 €	89,1	-1,5%
COMMERCIALE	€	55,3 €	60,4	9,2%
DIREZIONALE	€	35,1 €	28,7	-18,3%
TERZI	€	58,5 €	63,0	7,5%
GRUPPO	€	31,9 €	26,1	-18,1%
<b>RIEPILOGO LOCAZIONI</b>		<b>Cons. 2011</b>	<b>Cons. 2012</b>	
<b>Rese Unitarie (€mq.)</b>		322,3 €	370,2	14,9%
COMMERCIALE		668,4 €	698,8	4,6%
DIREZIONALE		177,5 €	186,0	4,8%
TERZI		418,9 €	468,2	11,8%
GRUPPO		226,5 €	246,1	8,7%
<b>RIEPILOGO LOCAZIONI</b>		<b>Cons. 2011</b>	<b>Cons. 2012</b>	
<b>Superfici a reddito (mq)</b>		280.657,1	240.683,9	-14,2%
COMMERCIALE		82.783,9	86.449,6	4,4%
DIREZIONALE		197.873,1	154.234,2	-22,1%
TERZI		139.743,6	134.463,1	-3,8%
GRUPPO		140.913,5	106.220,7	-24,6%
SUPERFICI A REDDITO		280.657,1	240.683,9	-14,2%
SUPERFICI NON A REDDITO		73.987,0	112.751,6	52,4%
SUPERFICI DISPONIBILI		354.644,1	353.435,5	-0,3%
% di occupazione		79%	68%	

## Commerciale

Nel corso del 2012 la Società ha posto in essere tutte le azioni commerciali e negoziali finalizzate alla migliore valorizzazione delle aree di stazione, compatibilmente con l'avanzamento dei cantieri nei complessi immobiliari del *Network*.

Nonostante le criticità sopravvenute nella gestione degli appalti della riqualificazione, i vincoli di natura tecnica ed i contenziosi, è stato perseguito lo sforzo di massimizzare i ricavi della Società attraverso l'apertura al pubblico di nuovi punti vendita e la stipula di nuovi contratti di locazione.

Nello specifico, nel corso di quest'ultimo anno sono stati aperti al pubblico 45 nuovi locali commerciali (che fanno seguito ai circa 180 punti vendita aperti nel triennio 2009/2011) sulle stazioni di Bari Centrale, Bologna Centrale, Firenze Santa Maria Novella, Milano Centrale, Napoli Centrale, Roma Termini, Torino Porta Nuova, Venezia Santa Lucia e Verona Porta Nuova, per un totale di circa 14.500 mq (di cui circa 3.300 mq oggetto di ricommercializzazione), in aggiunta ai circa 40.000 mq aperti dal 2009 al 2011 (di cui ca. 2.700 mq oggetto di ricommercializzazione).

È proseguita la commercializzazione di spazi operando su due fronti: dando esecuzione agli accordi preliminari preesistenti (tra questi si segnalano in particolare le consegne/aperture dei locali di Autogrill presso le stazioni di Firenze, Milano, Verona, Venezia) ed attraverso l'attività per la selezione dei partner commerciali per l'apertura di nuovi negozi presso le Stazioni di Roma T.ni, Milano C.le, Napoli C.le, Verona P.N., Firenze S.M.N., Bologna C.le, Bari C.le con il lancio di 36 nuove procedure di commercializzazione (comprehensive dei rinnovi contrattuali), ed avviata la commercializzazione sulla nuova stazione di Roma Tiburtina. Le suddette attività hanno dato luogo alla sottoscrizione dei relativi contratti di locazione per un totale di 36.

Tra le nuove insegne introdotte si segnala Saturn, su una superficie complessiva di circa 4.000 mq distribuiti su più livelli a Milano C.le, Thun, Euronics, Kiko, Muji, Tally Weijl, Celio\*, Adidas, Reebok, Bianco&Nero, Old Wild West, marchi che hanno garantito, con il loro appeal, un innalzamento del livello medio dei brand presenti nelle stazioni del network.

Contestualmente all'avanzamento della riqualifica delle stazioni del network è proseguita la consegna e l'apertura degli spazi riqualificati degli operatori ferroviari, presso le stazioni di Venezia S. Lucia, Bologna C.le, Firenze S.M.N. e Napoli C.le.

Lo sviluppo delle aree commerciali è proseguito nonostante le difficoltà derivanti dalla permanente presenza di importanti cantieri che hanno limitato la fruibilità degli spazi commerciali e/o le aspettative di ritorno economico per la Società (ad es. nel caso delle stazioni riqualificate di Torino Porta Nuova e Napoli C.le e nel caso del complesso di Venezia S. Lucia in corso di riqualificazione), laddove l'impatto negativo dei lavori, anche in aree esterne alla stazione, ha influenzato notevolmente lo start-up delle nuove attività commerciali e/o i volumi di fatturato realizzati dai punti vendita, portando talora alla richiesta di rinegoziazione delle condizioni contrattuali, oltre che rendendo difficoltosa la commercializzazione delle aree residue.

È proseguita la commercializzazione degli spazi riguardanti i rapporti di locazione in definitiva scadenza, in particolare nella stazione di Roma Termini, sulla base delle disdette intimate ai conduttori negli anni precedenti.

Parallelamente si collocano le opportunità di commercializzazione degli spazi resisi disponibili a seguito della definizione dei contenziosi pendenti sui locali oggetto di procedura di sfratto, che nel corso del 2012 hanno portato all'apertura del nuovo flagship store di Wind a Roma Termini. Da segnalare inoltre la partnership tra la stessa Wind e l'università Luiss di Roma, che porterà, nel corso del 2013, all'implementazione dell' "Incubatore di Idee Luiss" all'interno della sala Mazzoni ubicata nella stazione di Roma Termini.

È proseguita l'attuazione e gestione del contratto di locazione con Network Italia Edicole, nonostante le criticità emerse nel corso dell'anno 2012, dipendenti da diversi fattori, quali: i rapporti tra Network Italia Edicole ed i singoli edicolanti/gestori alla stessa associati, la necessità di razionalizzazione degli spazi in alcune delle stazioni del Network e, più in generale, la crisi che ha colpito il settore dell'editoria.

L'intensa attività negoziale ha portato ad un'azione di analisi, svolta congiuntamente con il conduttore, volta ad individuare gli strumenti per superare le criticità relative al modello di *business* avviato nel circuito; tale attività ha generato una complessiva ridefinizione dell'equilibrio contrattuale, in via di imminente formalizzazione e di cui si è tenuto conto nel bilancio.

Per quanto riguarda la gestione del rapporto in contenzioso con la Retail Group SpA è stato perseguito, compatibilmente con le azioni consentite dalla pendenza del giudizio arbitrale in corso, l'obiettivo di esigere dalla controparte il rispetto degli impegni contrattualmente assunti, sia in ordine all'obbligo di presa in consegna e conseguente apertura al pubblico di locali riqualificati nei complessi di stazione del Network sia, in generale, in merito all'adempimento delle obbligazioni economiche e contrattuali.

Anche la complessa gestione degli ulteriori e distinti rapporti con le Società interamente partecipate dalla stessa Retail Group è stata improntata al medesimo principio di rigore nella richiesta di adempimento, con l'adozione delle conseguenti azioni, talora anche di natura giudiziale, finalizzate alla protezione dei ricavi della Società ed all'attivazione dei punti vendita negli immobili già promessi in locazione.

## **Nuove Aperture:**

### **Febbraio**

Grandi Stazioni ha aperto un nuovo punto vendita nella stazione di Napoli Centrale per circa 60 mq, ad insegna Thun.

### **Marzo**

Sono stati aperti sei nuovi locali commerciali: due nella stazione di Torino P.N. per circa 1.500 mq (la steakhouse Old Wild West e un cambio *Forexchange*), tre locali di "Casa Italo" dell'operatore ferroviario NTV nelle stazioni di Bologna C.le, Firenze S.M.N. e Napoli Centrale per un totale di circa 900 mq ed un rinnovato punto vendita ad insegna Blue Spirirt nella stazione di Roma Termini su una superficie di 75 mq.

### **Aprile**

Sono stati aperti 4 nuovi punti vendita: uno nella stazione di Milano per circa 635 mq (Nike), uno nella stazione di Roma Termini per circa 43 mq (Kiko), uno nella stazione di Torino per circa 12 mq (Agenzia Viaggi 365), uno nella stazione di Venezia S.Lucia per circa 120 mq (Muji).

### **Giugno**

Sono stati aperti due nuovi punti vendita: uno nella stazione di Bologna C.le di 22 mq (erboristeria) ed un altro nella stazione di Roma Termini per circa 100 mq ad insegna Adidas.

## Luglio

Sono stati aperti cinque nuovi locali commerciali: uno ad insegna Tentazioni Cafè (Autogrill) nella stazione di Firenze S.M.N. per circa 250 mq, due nella stazione di Napoli C.le per circa 80 mq (Triumph e Nina Morena), e due punti vendita Desigual nelle stazioni di Roma Termini e Verona Porta Nuova per un totale di circa 550 mq.

## Agosto

Sono stati aperti sei nuovi punti vendita: uno nella stazione di Milano C.le per circa 40 mq (bar Caffetteria ad insegna Bianco&Nero), due nella stazione di Roma Termini per circa 150 mq (Bianco&Nero e Swarovski), uno nella stazione di Torino P.N. (Mango), uno di 60 mq nella stazione Verona P.N. (Triumph) ed un altro nella stazione di Venezia S.Lucia su una superficie di circa 250 mq ad insegna Sephora.

## Settembre

Sono stati aperti cinque nuovi locali commerciali: nella stazione di Venezia S. Lucia sono state aperte la nuova biglietteria di Trenitalia ed il Freccia Club Eurostar per una superficie di circa 730 mq e la “Casa Italo” di NTV su una superficie circa 140 mq; nella stazione di Bologna è stato aperto un negozio di abbigliamento ad insegna Motivi di circa 210 mq ed un punto vendita ad insegna Kiko (73 mq) presso la stazione di Verona P.N..

## Ottobre

Sono stati aperti quattro nuovi locali Commerciali: una Tabaccheria nella stazione di Bari Centrale, una Cioccolateria di 30 mq a Napoli Centrale, due punti vendita di abbigliamento ad insegna Tally Wejil presso le stazioni di Roma Termini e Torino P.N. per una superficie complessiva di circa 400 mq.

## Novembre

Sono stati aperti tre nuovi punti vendita: una nuova Farmacia nella stazione di Bologna C.le su circa 200 mq e due negozi d'abbigliamento sportivo, uno a Roma Termini su 50 mq (Reebok) ed un altro a Torino P.N. di 230 mq (Nike).

## Dicembre

Sono stati aperti nove nuovi locali commerciali: uno nella stazione di Firenze S.M.N. su una superficie di circa 650 mq (McDonald's-Mokà), quattro nella stazione di Milano C.le per una superficie complessiva di circa 5.500 mq (Saturn, Desigual, Celio\*, Road House), tre nella stazione di Roma Termini per circa 450 mq (Wind, Euronics, Euronet) e la libreria Feltrinelli nella stazione di Verona Porta Nuova su circa 900 mq.

## Direzionale

Al 31 dicembre 2012 i mq a reddito a destinazione Direzionale ammontano a complessivi 150 mila mq.

Nel corso dell'anno, il Gruppo Ferrovie dello Stato Italiane ha proseguito il processo di razionalizzazione effettuando recessi per ca. 9,5 mila mq., portando l'occupazione delle società del Gruppo Ferrovie dello Stato Italiane a 100,4 mila mq. di cui 10,7 mila mq. per locazioni commerciali e 89,8 mila mq. per locazioni in ambito Direzionale.

Le liberazioni effettuate hanno riguardato prevalentemente Trenitalia per complessivi 7,3 mila mq. e Italferr per 2,2 mila mq. nel palazzo di proprietà di Firenze.

A seguito dell'atto di scissione stipulato tra RFI e Ferrovie dello Stato Italiane SpA riguardante la proprietà delle stazioni di Napoli, Roma Termini, Milano C.le e Torino Porta Nuova, la Capogruppo Ferrovie dello Stato Italiane è subentrata, in veste di proprietario, anche nel rapporto contrattuale riguardante l'occupazione "ex Lodo Barbieri" delle categorie "Altri RFI" nelle predette stazioni per complessivi 4 mila mq.

Nel corso dell'anno sono state avviate le trattative con il Gruppo Ferrovie dello Stato Italiane per il reingresso di Trenitalia, Italferr e Ferservizi che interessano 19 mila mq. di spazi ad uso ufficio attualmente in locazioni presso terzi.

Con riferimento al mercato direzionale verso terzi si è assistito ad una controtendenza rispetto al Gruppo in quanto il volume delle occupazioni è aumentato passando dai quasi 58,0 mila mq. agli oltre 60,2 mila mq.

## Contratti Società Gruppo Ferrovie dello Stato Italiane

### **Trenitalia**

L'occupazione di Trenitalia si è attestata a 51,1 Mila mq. di cui 9,0 mila mq. per spazi commerciali e 42,3 mila mq. in abito direzionale.

Sono stati avviati gli accordi per il reingresso della Società all'interno delle stazioni di Torino P. Nuova e Napoli Centrale.

### **Ferservizi**

L'occupazione di Ferservizi si attesta a 11,9 mila mq., in lieve aumento rispetto all'anno precedente (11,5 mila mq.) per la consegna della nuova sede di Bari C.le.

Sono stati avviati gli accordi per il reingresso della Società all'interno delle stazioni di Bologna Centrale per la locazione di spazi da destinare a Ferrotel.

### **RFI/ Ferrovie dello Stato Italiane SpA**

L'occupazione relativa ad RFI si è attestata a 35,7 mila mq., al netto della quota di locazioni direzionali transitate in capo a Ferrovie dello Stato Italiane SpA per 4 mila mq.

Con riferimento agli spazi relativi alle mense aziendali (originariamente in carico a RFI), è ancora in corso la definizione del rapporto contrattuale diretto con la società Gemeaz-Elior, aggiudicataria della gara

indetta da Ferservizi, a causa del differenziale economico, emerso in sede di assegnazione, tra il valore pattuito con Grandi Stazioni S.p.A. e quanto concordato nell'Accordo Quadro tra Ferservizi e Gemeaz.

### Contratti Terzi

#### **DLF (Dopo Lavoro Ferroviario)**

Nonostante i reiterati tentativi il Dopo Lavoro Ferroviario (DLF) non ha stipulato contratto di locazione. Contestualmente è stato portato avanti il piano di liberazione spazi da parte del DLF: nel corso del 2012 l'occupazione si è stata ridotta a 1,0 mila mq.

#### **Altri Rapporti Terzi**

Nel corso dell'anno sono stati sottoscritti contratti di locazione con clienti terzi. Di seguito si riportano i principali contratti ad uso Direzionale:

Stazione	Num. Contratto			Ragione Sociale	Attività / Destinazione
Firenze S.M.N.	FI	3	2012	ANTUOFERMO MARISA	Alloggio
Firenze S.M.N.	FI	4	2012	GANGI ORNELLA	Alloggio
Napoli C.le	NA	3	2012	STELLE IMMOBILIARE Sas	Immobile
Roma Termini	T	7	2012	ANGEL SERVICE	Uffici e spogliatoi
Torino P.N.	TO	1	2012	SINTESI Spa	Uffici
Torino P.N.	TO	4	2012	TELECOM ITALIA Spa	Locale tecnico
Milano C.le	MI	17	2012	ODONTOIATRICA SAN MICHELE Srl	Ufficio / studio
Napoli C.le	NA	7	2012	IMPRESA PIZZAROTTI & C.	Ufficio
Napoli C.le	NA	6	2012	CODIME Spa	Ufficio
Milano C.le	MI	18	2012	TRENITALIA VEOLIA TRANSDEV Spa	Ufficio
Roma Termini	T	24	2012	WIND TELECOMUNICAZIONI Spa	Uffici
Firenze S.M.N.	FI	8	2012	ORDINE DEGLI ARCHITETTI DI FIRENZE	Uffici

### Palazzi di Proprietà

**Napoli Centrale – Palazzo Alto:** sono stati sottoscritti contratti di locazione per locali ad uso direzionale per complessivi 600 mq circa; inoltre sono stati finalizzati accordi per la locazione di ulteriori 2.300 mq. sempre ad uso ufficio. Prosegue la commercializzazione delle porzioni direzionali residue è in corso le attività per la selezione per la locazione della porzione ad uso albergo.

**Genova Principe - Via A. Doria:** sono in corso le attività funzionali alla messa a reddito degli spazi individuati nell'ambito delle trattative di reingresso con le società del Gruppo Ferrovie dello Stato Italiane.

**Bologna Centrale - Via Pietramellara:** in corso la commercializzazione dell'intero complesso immobiliare. Sono stati avviati gli accordi per il reingresso di Italferr per la locazione di un intero piano ad uso direzionale.

**Firenze SMN - Via Alamanni:** nel mese di settembre 2012 si è concluso il processo di razionalizzazione degli uffici locati alla società Italferr presso il palazzo di Firenze con conseguente liberazione di 2,2 mila mq.. E' in corso la commercializzazione della residua porzione sfitta del complesso immobiliare.

## MERCATO PUBBLICITARIO

Il totale mercato pubblicitario a fine 2012 segna una contrazione del -14,3% vs 2011 (Dati Nielsen) scendendo per la prima volta al di sotto della soglia dei 8.0 mld di euro/anno a € 7.442 Mio.

Per il totale comparto Outdoor tradizionale il decremento a fine anno è del -12%(Dati Nielsen) , con una dinamica di contrazione, registrata per la prima volta, anche per il comparto Digital OOH (-10,2%).(Dati Nielsen)

Il settore Media di Grandi Stazioni S.p.A. in controtendenza ha livelli di leggero incremento di fatturato Pubblicitario 2012 vs 2011 (+0,63%) e di incremento della relativa Quota di Mercato.

In uno scenario di contrazione di clienti, budget e numero campagne, Grandi Stazioni S.p.A. ha processato circa 600 campagne con 230 Clienti (dati sostanzialmente in linea con quanto fatto nel 2011), con un *turnover* del 50% di nuovi clienti attivati vs 2011.

## MEDIA

*Tabella di riepilogo Andamento Raccolta Media 2012 vs 2011 Grandi Stazioni S.p.A.*

Raccolta Media	Cons 2011	Cons 2012	Delta%
<b>Totale mln/€</b>	<b>19,3</b>	<b>19,4</b>	<b>0,63%</b>
<i>Market Share</i>	<i>3,5%</i>	<i>4,0%</i>	
ADV Tradizionale	10,2	10,4	2,7%
Engagement	1,7	0,6	-64,4%
Videocomunicazione	5,3	4,8	-8,9%
Impianti Speciali	2,2	3,6	65,0%

## SERVIZI AI CLIENTI

I tre settori descritti di seguito hanno subito in termini di consuntivo, un *trend* negativo a causa della contrazione dei consumi e dell'elevata incertezza della situazione economica che hanno penalizzato a livello nazionale, anche il settore dei servizi.

### Servizi igienici

Conseguito verso l'anno 2011: Ricavo +5,1% e flussi +1,7%

Nel 2012 sono continuate le opere di restyling dei locali dedicati al servizio a pagamento, con la realizzazione del nuovo concept :

- Mestre – attivazione del servizio a pagamento da fine aprile 2012
- Venezia S.L. – anticipazione della riqualificazione e l'ampliamento dei locali di circa 4 mesi (aprile) con buoni risultati economici rispetto all'anno precedente.
- E' stata effettuata la chiusura del sito di Roma Termini Edificio F, (gennaio/marzo 2012 con protrazione di un mese) senza alcuna penalizzazione del servizio, con un decremento dei ricavi, ma con un miglioramento dell'ebitda.
- In risposta alla contrazione dei flussi, sono state messe in atto azioni finalizzate al contenimento dei costi, con un decremento del 15% .

### Depositi bagagli

Conseguito verso l'anno 2011: Ricavo +8,2 e accettazioni -9,1%

Il valore positivo in termini di ricavi è dovuto alla variazione del pricing mentre si evince un notevole decremento di numero di accettazioni, dovuto a molteplici concause:

- Minori pernottamenti per lavoro, dovuti alla riduzione dei tempi di percorrenza, con l'avvento dell'Alta Velocità
- *Trolley* più contenuti e tecnologicamente più avanzati, tanto da evitare il deposito bagagli
- Criticità di flussi di turismo nelle città d'arte
- Criticità climatiche nel primo trimestre (neve) con blocco traffico ferroviario
- Crisi economica che ha portato ad una contrazione dei consumi
- Lavori di riqualificazione nelle stazioni ferroviarie

Al fine di migliorare il servizio di deposito bagagli con integrazione di attività complementari di qualità, (es. servizio di *porter*, spedizione e trasporto bagagli a destinazione, corriere espresso nazionale ed internazionale, vendita di prodotti per il viaggio, per ufficio e cancelleria, servizio *lost property*, navigazione internet, pagamento bollette, fotocopisteria, etc.) è stata indetta una gara per l'affitto del ramo di azienda ed aggiudicata a Kipoint (ocietà di Poste Italiane) con formalizzazione del contratto nel mese di dicembre 2012 ed attivazione del servizio dal 01 febbraio 2013

## **Parcheggi**

Conseguito verso l'anno 2011: Ricavo -10,8% e occupazione -10,8%

- Roma Piazza dei Cinquecento- Per tutto l'anno 2012 il parcheggio ha subito la presenza di cantieri invasivi dovuti ai lavori di riqualificazione della metropolitana da parte di “Roma Metropolitane”
- Roma Marsala – Limitate le perdite in termini di ricavi, grazie ad un contratto in abbonamento per auto elettriche (5) con la società di rent car Maggiore (euro 25.000).
- Verona – conseguito in linea con quanto preventivato in fase di budget. Conclusa l'attività nel mese di ottobre, in quanto nell'area sono stati attivati i lavori di riqualificazione della stazione.

## Andamento economico e situazione patrimoniale – finanziaria del Gruppo

### Conto economico consolidato

Di seguito si riporta il Conto economico consolidato riclassificato..

Si segnala che la colonna 2011 riflette alcune riclassifiche effettuate al fine di esporre una situazione economica riclassificata più chiara e corretta.

migliaia di euro

	2012	2011	Variazioni	Variazioni %
<b>Ricavi operativi</b>	<b>199.753</b>	<b>216.484</b>	<b>(16.731)</b>	<b>(7,73)</b>
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	196.378	198.963	(2.585)	(1,30)
Altri proventi	3.375	17.521	(14.146)	(80,74)
<b>Costi operativi</b>	<b>(151.212)</b>	<b>(147.593)</b>	<b>(3.619)</b>	<b>(2,45)</b>
Costo del personale	(17.615)	(18.564)	949	5,11
Altri costi netti	(133.597)	(129.029)	(4.568)	(3,54)
<b>MARGINE OPERATIVO LORDO (EBITDA)</b>	<b>48.541</b>	<b>68.891</b>	<b>(20.350)</b>	<b>(29,54)</b>
Ammortamenti	(11.045)	(10.947)	(98)	(0,90)
Svalutazioni e perdite (riprese) di valore	(1.261)	(3.996)	2.735	68,44
<b>RISULTATO OPERATIVO (EBIT)</b>	<b>36.235</b>	<b>53.948</b>	<b>(17.713)</b>	<b>(32,83)</b>
Proventi e oneri finanziari	(5.794)	(4.679)	(1.115)	(23,83)
<b>RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE</b>	<b>30.441</b>	<b>49.269</b>	<b>(18.828)</b>	<b>(38,21)</b>
Imposte sul reddito	(9.933)	(17.639)	7.706	43,69
<b>RISULTATO DELLE ATTIVITA' CONTINUATIVE</b>	<b>20.508</b>	<b>31.630</b>	<b>(11.122)</b>	<b>(35,16)</b>
<b>RISULTATO NETTO D'ESERCIZIO</b>	<b>20.508</b>	<b>31.630</b>	<b>(11.122)</b>	<b>(35,16)</b>
Risultato netto di Gruppo	19.797	30.700	(10.903)	(35,51)
Risultato netto di terzi	711	930	(219)	(23,55)

“*Ricavi operativi*” nel 2012 ammontano a 199,8 milioni di euro, con un decremento netto di -16,7 milioni di euro rispetto al 2011 per effetto, principalmente, dell’assenza nel 2012 del plusvalore 2011 derivante dalla cessione dell’immobile di Roma (-14,9 milioni di euro).

Il “*Margine Operativo Lordo (EBITDA)*” ammonta a 48,5 milioni di euro, con una diminuzione pari a 20,4 milioni di euro rispetto al 2011, di cui 14,7 milioni di euro per l’effetto netto della cessione dell’immobile di Roma e 4,8 milioni di euro per maggiori accantonamenti al Fondo Rischi ed Oneri.

Il “*Risultato Operativo (EBIT)*” ammonta, a 36,2 milioni di euro, con una diminuzione di 17,7 milioni di euro rispetto al 2011, di cui 14,7 milioni di euro per l’effetto netto della cessione dell’immobile di Roma.

Il “*Risultato netto dell’esercizio*” registra un utile netto di 20,5 milioni di euro, con una diminuzione di 11,1 milioni di euro rispetto all’esercizio precedente. Le ragioni di questa significativa diminuzione del risultato netto sono individuabili principalmente nel plusvalore al netto delle imposte della cessione dell’immobile di Roma presente nel 2011 (10,5 milioni di euro).

Di seguito si riporta il dettaglio delle singole voci del Conto economico consolidato riclassificato.

“Ricavi delle vendite e delle prestazioni di servizi”, ammontano a 196,4 milioni di euro, con una variazione negativa di 2,5 milioni rispetto all’esercizio precedente, per effetto della diminuzione dei ricavi per locazione (-1,4 milioni di euro) e dei lavori in corso su ordinazione (-2,4 milioni di euro) e dell’aumento dei ricavi per rimborso oneri accessori alle locazioni (+1,3 milioni di euro), dei ricavi per attività di engagement (+0,3 milioni di euro) e dei proventi per rimborsi vari (+0,6 milioni di euro) e sono costituiti come segue:

<b>Importi in milioni</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>	<b>VAR</b>
Ricavi da locazione	95,3	96,7	-1,4
Rimborso oneri accessori	69	67,7	1,3
Ricavi da engagement ed impianti speciali	4,2	3,9	0,3
Ricavi da pubblicità	15,3	15,4	-0,1
Ricavi per servizi ai clienti	10,3	10,5	-0,2
Ricavi da servizi da ingegneria	0	0	0
Variazione dei lavori in corso	2,3	4,7	-2,4
<b>Totali</b>	<b>196,4</b>	<b>198,9</b>	<b>-2,5</b>

Gli “Altri proventi” ammontano a 3,4 milioni di euro, con una diminuzione di 14,1 milioni per effetto, principalmente, dell’assenza del plusvalore 2011 derivante dalla cessione dell’immobile di Roma (-14,9 milioni di euro) e dell’aumento di rimborsi e proventi vari (+0,8), e sono costituiti come segue:

<b>Importi in milioni</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>	<b>VAR</b>
Vendita immobili e terreni	0	14,9	-14,9
Rimborsi vari	2,8	2,2	0,6
Altri proventi	0,6	0,4	0,2
<b>Totali</b>	<b>3,4</b>	<b>17,5</b>	<b>-14,1</b>

I “Costi operativi” ammontano a 151,2 milioni di euro, con un aumento di 3,6 milioni, e sono composti come segue:

Il “Costo del personale”, pari a 17,6 milioni di euro, diminuisce di circa 1,0 milioni di euro per il rilascio di fondi rischi ed oneri accantonati nei precedenti esercizi (+ 0,9 milioni) per contenzioso con il personale dipendente e per la riduzione del personale autonomo e le collaborazioni (+ 0,1 milioni).

<b>Importi in milioni</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>	<b>VAR</b>
Personale subordinato	(16,6)	(17,5)	0,9
Personale autonomo, distaccato e collaboratori	(1,0)	(1,1)	0,1
<b>Totali</b>	<b>(17,6)</b>	<b>(18,6)</b>	<b>1,0</b>

Gli acquisti di materie prime restano invariati rispetto all’esercizio precedente in 0,2 milioni di euro. I costi per servizi ammontano a 87,6 milioni di euro e diminuiscono di 0,9 milione rispetto al 2011. La variazione all’interno dei costi per servizi è essenzialmente dovuta a:

- Aumento di 4,7 milioni di euro per costi utenze a seguito di voltura utenze ex RFI ed incremento del perimetro di gestione;
- Diminuzione di 4,8 milioni di euro per costi pulizie e manutenzioni a seguito dell'attivazione dei nuovi appalti da febbraio/marzo 2012;
- Diminuzione di 2,2 milioni di euro per costi relativi ai servizi di ingegneria acquistati da terzi;
- Aumento di 1,7 milioni per accantonamento al fondo rischi ed oneri per servizi;
- Aumento di 0,9 milioni dei servizi di security, pulizie, manutenzioni ed utenze ribaltati ai conduttori;
- Aumento di 0,6 milioni di euro dei costi per provvigioni e corrispettivi per associazioni in partecipazione legati all'aumento dei ricavi da media.

Il "Godimento beni di terzi" ammonta a 39,2 milioni di euro, con un decremento di 0,9 milioni di euro rispetto all'esercizio precedente. Il decremento è dovuto principalmente alla diminuzione del canone di retrocessione per il contratto di utilizzo dei complessi di stazione.

Gli "Altri costi operativi" ammontano a 10,0 milioni di euro con un incremento di 4,5 milioni di euro rispetto all'esercizio precedente e sono costituiti essenzialmente da oneri tributari e accantonamenti per risarcimento danni.

Le "capitalizzazioni" ammontano a 3,4 milioni di euro, con un decremento di 0,2 milioni di euro, e sono costituite dai costi della struttura tecnica impegnata negli interventi di riqualificazione e valorizzazione.

Importi in milioni	2012	2011	VAR
<b>Costo del personale</b>	<b>(17,6)</b>	(18,6)	<b>1,0</b>
<b>Materie prime, di consumo</b>	<b>(0,2)</b>	<b>(0,2)</b>	-
<b>Servizi</b>			
Pulizie	(19,4)	(21,8)	2,4
Manutenzioni	(18,2)	(20,6)	2,4
Utenze	(19,3)	(14,6)	(4,7)
Servizi di Ingegneria	(0,8)	(3,1)	2,3
Servizi - Security	(5,9)	(4,9)	(1,0)
Miglioria su beni propri	-	0,0	-
Corrispettivi ass. in partec.	(3,7)	(3,0)	(0,7)
Costi servizi ai clienti	(5,6)	(5,4)	(0,2)
Provvigioni	(2,2)	(2,3)	0,1
Prestazioni Professionali	(2,1)	(2,4)	0,3
Premi assicurativi	(1,0)	(1,0)	-
Servizi informatici	(0,9)	(0,8)	(0,1)
Consulenze	(0,2)	(0,2)	-
Spese pubblicitarie e promoz.	(1,2)	(1,2)	-
Compensi organi sociali	(0,3)	(0,3)	-
Viaggi e soggiorni	(0,6)	(0,6)	-
Altri	(4,3)	(4,4)	0,1
Accantonamenti/rilasci	(1,9)	(0,2)	(1,7)
<b>Sub totale Servizi</b>	<b>(87,6)</b>	<b>(86,8)</b>	<b>(0,8)</b>
<b>Godimento beni di terzi</b>	<b>(39,2)</b>	<b>(40,1)</b>	<b>0,9</b>
<b>Altri costi operativi</b>	<b>(10,0)</b>	<b>(5,5)</b>	<b>(4,5)</b>
<b>Capitalizzazioni</b>	<b>3,4</b>	<b>3,6</b>	<b>(0,2)</b>
<b>Totali</b>	<b>(151,2)</b>	<b>(147,6)</b>	<b>(3,6)</b>

Gli “*Ammortamenti*” ammontano a 11,0 milioni di euro e sono superiori di 0,1 milioni di euro rispetto all’esercizio precedente, per la entrata in ammortamento in corso di anno dei lavori sugli immobili di Verona Porta Nuova e Palazzo Compartimentale di Venezia e per l’acquisto a fine anno del sistema pubblicitario dall’ex associato in partecipazione.

Le “*Svalutazioni e perdite/ (riprese) di valore*” ammontano a 1,3 milioni di euro, con un decremento di 2,7 milioni di euro rispetto all’esercizio precedente. Il fondo svalutazione crediti ammonta a 9,5 milioni, con una diminuzione di 0,8 milioni rispetto al 2011.

Il saldo dei “*Proventi ed oneri finanziari*” ammonta a 5,8 milioni di euro di oneri, con un incremento di 1,1 milioni di euro rispetto al precedente esercizio dovuto, essenzialmente, ai minori interessi attivi ed utili su cambi.

Per effetto di quanto sopra, le “*Imposte sul reddito*” ammontano a 9,9 milioni di euro, con un decremento di 7,7 milioni di euro rispetto al precedente esercizio.

## Stato patrimoniale consolidato riclassificato

migliaia di euro

	31.12.2012	31.12.2011	Variazioni
Capitale circolante netto gestionale	(5.136)	3.139	(8.275)
Altre attività nette	36.929	32.735	4.194
<b>Capitale circolante</b>	<b>31.793</b>	<b>35.874</b>	<b>(4.081)</b>
Immobilizzazioni tecniche	307.955	301.318	6.637
Partecipazioni delle immobilizzazioni finanziarie	0	0	0
<b>Capitale immobilizzato netto</b>	<b>307.955</b>	<b>301.318</b>	<b>6.637</b>
TFR	(2.190)	(1.906)	(284)
Altri fondi	(15.279)	(14.295)	(984)
<b>TFR e Altri fondi</b>	<b>(17.469)</b>	<b>(16.201)</b>	<b>(1.268)</b>
<b>Attività/(Passività) nette detenute per la vendita</b>	<b>7.266</b>	<b>7.266</b>	<b>0</b>
<b>CAPITALE INVESTITO NETTO</b>	<b>329.545</b>	<b>328.257</b>	<b>1.288</b>
Posizione finanziaria netta a breve	(16.905)	(29.030)	12.125
Posizione finanziaria netta a medio/lungo	180.399	197.185	(16.786)
<b>Posizione finanziaria netta</b>	<b>163.494</b>	<b>168.155</b>	<b>(4.661)</b>
<b>Mezzi propri</b>	<b>166.051</b>	<b>160.102</b>	<b>5.949</b>
<b>TOTALE COPERTURE</b>	<b>329.545</b>	<b>328.257</b>	<b>1.288</b>

Il “*capitale investito netto*”, al 31 dicembre 2012 pari a 329,5 milioni di euro, si incrementa di 1,3 milioni di euro rispetto alla chiusura dell’esercizio 2011, per le variazioni registrate nel “*capitale circolante*” (-4,1 milioni di euro), nel “*capitale immobilizzato netto*” (+6,6 milioni di euro) e nel “*TFR e altri fondi*” (-1,2 milioni di euro); mentre le “*coperture*” si incrementano per le variazioni nella “*posizione finanziaria netta*” (-4,6 milioni di euro) e nei “*mezzi propri*” (+5,9 milioni di euro).

Lo stato patrimoniale consolidato riclassificato evidenzia in particolare:

- una diminuzione di 8,3 milioni di euro del “*capitale circolante netto gestionale*” dovuta alla diminuzione delle rimanenze (- 2,0 milioni di euro), all’aumento dei crediti commerciali (+ 4,8 milioni di euro), all’aumento dei debiti commerciali (- 1,3 milioni di euro) ed alla diminuzione degli anticipi a fornitori (- 9,8 milioni di euro);
- un aumento di 4,2 milioni di euro delle “*altre attività nette*” dovuto alla variazioni per imposte ed altre attività/passività,
- un aumento di 6,6 milioni di euro del *capitale immobilizzato netto* dovuto essenzialmente all’aumento delle immobilizzazioni (+45,4 milioni di euro) ed alla diminuzione per ammortamenti (-11,0 milioni di euro), e per contributi in conto capitale (-25,2) e riclassifiche (-2,6 milioni di euro).
- una diminuzione di 4,7 milioni di euro della *posizione finanziaria netta* dovuta alla diminuzione dei crediti finanziari a breve (12,1 milioni di euro) ed ai rimborsi dei finanziamenti precedentemente stipulati (16,8 milioni di euro);
- un aumento dei *mezzi propri* di 5,9 milioni di euro per effetto dell’utile conseguito nel 2012 al netto dei dividendi distribuiti e di alcune componenti del conto economico complessivo dell’esercizio riconosciute direttamente nel patrimonio netto. Il valore riclassificato dei mezzi propri differisce dal patrimonio netto civilistico per le passività finanziarie relative a strumenti derivati, pari a 10,6 milioni di euro nel 2012.

Gli schemi riclassificati e le relative note esplicative di commento per il bilancio separato di Grandi Stazioni S.p.A. sono stati omessi in quanto coincidenti per la maggior parte dei valori con il consolidato. Una esposizione separata non è stata ritenuta utile in termini di informazioni aggiuntive per il lettore del bilancio.

## Fattori di rischio

Le attività svolte dal Gruppo lo espongono ad una serie di rischi finanziari, che includono il rischio di mercato (rischi di tasso d’interesse, di prezzo e di cambio), rischio di liquidità e rischio di credito.

Le politiche operative e finanziarie del Gruppo sono finalizzate, tra l’altro, a minimizzare l’impatto negativo di tali rischi sulla *performance* finanziaria del Gruppo. Come copertura contro l’esposizione a determinati rischi, la società si avvale di strumenti finanziari derivati.

Nella sezione 4 delle Note esplicative al bilancio d’esercizio vengono fornite informazioni relative all’esposizione a ciascuno dei rischi elencati in precedenza, gli obiettivi, le politiche e i processi di gestione di tali rischi ed i metodi utilizzati per valutarli. La gestione dei rischi si focalizza sulla volatilità dei mercati finanziari e cerca di minimizzare potenziali effetti indesiderati sulla performance finanziaria ed economica.

## Rapporti con parti correlate

Le interrelazioni tra le Società del Gruppo Grandi Stazioni e Gruppo Ferrovie dello Stato Italiane 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 Ferrovie dello Stato Italiane. 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 Ferrovie dello Stato Italiane 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 Ferrovie dello Stato Italiane 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 Ferrovie dello Stato Italiane.

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

### Situazione Appalti

#### **Appalto Lotto Nord Ovest**

A seguito della sottoscrizione, in data 15 giugno 2012, dell'atto ricognitivo, si è concluso un lungo e tormentato processo che, a fronte del recesso espresso dalla DEC SpA e Sacaim SpA dall'ATI, ha consentito la novazione contrattuale con la sola mandante Guerrato SpA garantendo in tal modo la continuità dell'appalto e scongiurando il ricorso a nuovo affidamento concorsuale con conseguente indeterminabile fermo dei lavori.

In data 02.10.2012 la stazione appaltante ha approvato il nuovo crono programma relativamente ai lavori di riqualificazione e delle opere infrastrutturali complementari delle stazioni di Genova Brignole e Principe.

Sono stati consegnati da Grandi Stazioni S.p.A. all'Appaltatore in data 06.11.2012 a seguito di liberazione in pari data degli spazi da parte di Metropark i lavori afferenti alla realizzazione del parcheggio multipiano di Via De Amicis presso la stazione ferroviaria di Genova Brignole.

#### **Appalto Lotto Nord Est**

Per le opere complementari di Verona P.N., uno slittamento dei tempi realizzativi previsti di circa sei mesi è derivato dalla criticità della gestione dei rapporti con l'ente locale di trasporto urbano ed extraurbano (ATV), in quanto le opere in argomento hanno impatto con il notevole flusso di mezzi e passeggeri su piazza XXV Aprile. Ad oggi sono in corso i lavori di Bonifica Ordigni Bellici della fase II (parcheggio interrato) in stretta sinergia con gli Enti locali in funzione dei recenti ritrovamenti (resti scheletrici, materiale bellico vario, ordigni inesplosi).

Per quanto attiene invece le opere interne aggiuntive, per la Stazione di Verona sono in corso le lavorazioni afferenti alla realizzazione della vasca antincendio esterna, la posa dei percorsi *loges*, e la segnaletica fissa del piano ferro

Per le opere interne della stazione di Mestre a seguito dell'esito positivo del ricorso ex art. 700 per la liberazione dal binario 1 dei boxes vetrati, la cui presenza precludeva la possibilità di proseguimento delle lavorazioni nel loro complesso, sono terminati i lavori di consolidamento dei pilastri esterni.

In corso i lavori di completamento dei locali centrali tecnologiche, deposito bagagli e aree limitrofe.

Per le opere relative al parcheggio fuori terra di Mestre, sono proseguite, a seguito di realizzazione del nuovo cavidotto, le risoluzioni delle cospicue interferenze in accordo con RFI relativamente alla realizzazione del sistema fondazionale, nonché sono in corso gli accertamenti in ordine al conferimento a discarica dei terreni inquinati a seguito della caratterizzazione delle terre.

Consegnate all'appaltatore la totalità delle aree oggetto degli interventi di riqualificazione di Venezia SL.

Completati e aperti al pubblico in data 20.09.2012 i lavori della nuova biglietteria Trenitalia e Freccia Club della stazione di Venezia SL.

Completate la cabina MT/BT ed il gruppo di pompaggio.

Per quanto riguarda le opere infrastrutturali alla stazione di Venezia SL, sono terminati i lavori di consolidamento strutturale delle Cavane e la prima fase dei lavori di consolidamento Fronte Palazzo Compartimentale, sono in corso i lavori dell'ultima fase Fronte Compartimentale e del lato S. Chiara.

Sono state consegnate le aree per la Sistemazione Superficiale lato Canal Grande.

In data 06.12.2012 è stato firmato l'Atto Aggiuntivo n.2 derivato dall'approvazione della perizia di variante e suppletiva.

### **Appalto Lotto Centro**

Con riferimento ai lavori, si rappresenta che sono state definite tutte le controversie che erano insorte con l'impresa mandataria dell'ATI appaltatrice. Si rammenta, infatti, che la mandataria ICS Grandi Lavori S.p.A. ("ICS", già Ing. Claudio Salini Grandi Lavori S.p.A.) aveva notificato, in data 15.10.2012, a Grandi Stazioni S.p.A. due atti di citazione, con i quali chiedeva la risoluzione giudiziale dei contratti di appalto relativi ai Lotti Centro e Sud. Con successiva nota del 18.10.2012 la ICS aveva comunicato alla stazione appaltante la chiusura dei cantieri previo esperimento di tutte le lavorazioni necessarie per la loro messa in sicurezza. Nel contempo, le imprese mandanti dell'ATI, la Satrel S.p.A. e la Mugnai S.p.A., con note in data 26.10.2012, avevano comunicato a Grandi Stazioni S.p.A. di dissociarsi dalle iniziative volte allo scioglimento del rapporto, assunte dalla mandataria ICS, manifestando la propria intenzione di proseguire ed ultimare i lavori oggetto dei contratti d'appalto in corso di esecuzione, nonché la disponibilità ad acquisire dalla predetta ICS il ramo d'azienda comprensivo delle posizioni giuridiche riguardanti i contratti in questione.

Infine, con atto in data 12.12.2012, la ICS ha trasferito alla Satrel S.p.A il ramo d'azienda comprensivo di:

- tutti i rapporti giuridici in essere con Grandi Stazioni S.p.A. per le commesse Lotto Centro e Lotto Sud;
- tutti i rapporti giuridici in essere con le altre imprese facenti parte delle ATI aggiudicatrici;
- tutti i rapporti giuridici in essere con le società consortili costituite per l'esecuzione degli appalti;
- tutti i rapporti giuridici in essere con terzi subappaltatori e fornitori;
- le partecipazioni detenute dalla ICS nelle predette società consortili.

Con la stipula del contratto di cessione del ramo d'azienda, la ICS quale cedente del ramo d'azienda, ha rinunciato in via definitiva alle azioni giudiziarie intraprese e a qualsivoglia pretesa/riserva comunque formulata e/o da formulare e per qualsiasi titolo richieste e/o da richiedere nei confronti della

committente, per tutto ciò che concerne i rapporti negoziali costituiti con i contratti di appalto in questione. L'ammontare delle riserve iscritte in relazione ai lavori dei due Lotti era di oltre 64 milioni di euro. La Satrel S.p.A., in qualità di nuova mandataria dell'ATI costituita con la Mugnai S.p.A., pertanto, provvederà a completare i lavori oggetto dei contratti, agli stessi patti, condizioni e prezzi, assumendo ogni responsabilità in base alla normativa vigente, ivi comprese le responsabilità connesse alle prestazioni eseguite dalla ICS fino alla data di cessione del ramo d'azienda. All'esito delle descritte vicende contrattuali è venuta meno, conseguentemente, ogni situazione contenziosa con l'ATI aggiudicataria dell'appalto, e pertanto in data 07.01.2013 Grandi Stazioni S.p.A. ha provveduto a firmare l'Atto Aggiuntivo 1 con la conseguente ripresa dei lavori.

### **Appalto Lotto Sud**

Con riferimento ai lavori, si rappresenta che sono state definite tutte le controversie che erano insorte con l'impresa mandataria dell'ATI appaltatrice. Si rammenta, infatti, che la mandataria ICS Grandi Lavori S.p.A. ("ICS", già Ing. Claudio Salini Grandi Lavori S.p.A.) aveva notificato, in data 15.10.2012, a Grandi Stazioni S.p.A. due atti di citazione, con i quali chiedeva la risoluzione giudiziale dei contratti di appalto relativi ai Lotti Centro e Sud. Con successiva nota del 18.10.2012 la ICS aveva comunicato alla stazione appaltante la chiusura dei cantieri previo esperimento di tutte le lavorazioni necessarie per la loro messa in sicurezza. Nel contempo, le imprese mandanti dell'ATI, la Satrel S.p.A. e la Mugnai S.p.A., con note in data 26.10.2012, avevano comunicato a Grandi Stazioni S.p.A. di dissociarsi dalle iniziative volte allo scioglimento del rapporto, assunte dalla mandataria ICS, manifestando la propria intenzione di proseguire ed ultimare i lavori oggetto dei contratti d'appalto in corso di esecuzione, nonché la disponibilità ad acquisire dalla predetta ICS il ramo d'azienda comprensivo delle posizioni giuridiche riguardanti i contratti in questione.

Infine, con atto in data 12.12.2012, la ICS ha trasferito alla Satrel S.p.A il ramo d'azienda comprensivo di:

- tutti i rapporti giuridici in essere con Grandi Stazioni S.p.A. per le commesse Lotto Centro e Lotto Sud;
- tutti i rapporti giuridici in essere con le altre imprese facenti parte delle ATI aggiudicatarie;
- tutti i rapporti giuridici in essere con le società consortili costituite per l'esecuzione degli appalti;
- tutti i rapporti giuridici in essere con terzi subappaltatori e fornitori;
- le partecipazioni detenute dalla ICS nelle predette società consortili.

Con la stipula del contratto di cessione del ramo d'azienda, la ICS quale cedente del ramo d'azienda, ha rinunciato in via definitiva alle azioni giudiziarie intraprese e a qualsivoglia pretesa/riserva comunque formulata e/o da formulare e per qualsiasi titolo richieste e/o da richiedere nei confronti della committente, per tutto ciò che concerne i rapporti negoziali costituiti con i contratti di appalto in questione. L'ammontare delle riserve iscritte in relazione ai lavori dei due Lotti era di oltre 64 milioni di euro. La Satrel S.p.A., in qualità di nuova mandataria dell'ATI costituita con la Mugnai S.p.A., pertanto, provvederà a completare i lavori oggetto dei contratti, agli stessi patti, condizioni e prezzi, assumendo ogni responsabilità in base alla normativa vigente, ivi comprese le responsabilità connesse alle prestazioni eseguite dalla ICS fino alla data di cessione del ramo d'azienda. All'esito delle descritte vicende contrattuali è venuta meno, conseguentemente, ogni situazione contenziosa con l'ATI aggiudicataria dell'appalto, e

pertanto in data 07.01.2013 Grandi Stazioni S.p.A. ha provveduto a firmare l'Atto Aggiuntivo 1 con la conseguente ripresa dei lavori.

### **Appalto Roma Termini**

In data 09.07.2012 a seguito della sigla dell'Atto Modificativo con il quale l'Appaltatore ha assunto l'obbligo della realizzazione dei lavori in conformità al progetto esecutivo sviluppato e approvato dal Cipe con Del. n.2/2012, sono iniziati i lavori della Piastra Servizi e della Piastra Parcheggi di Roma Termini. Sono stati affidati i lavori, a seguito di gara, ad Ansaldo STS per le modifiche al sistema dei respingenti di testata binari e al sistema di segnalamento.

### **Appalto Videosorveglianza integrata**

Essendosi conclusi ormai gli interventi della c.d. fase 1, le attività risultano strettamente correlate all'avanzamento dei programmi di riqualifica, e pertanto l'attività prosegue con tali tempistiche.

### **Ex Compartimentale Venezia Stralcio Commerciale**

A seguito dell'avvenuta fine delle opere relative alla parte commerciale Piano Terra del Palazzo ex Compartimentale di Venezia S. Lucia, si è proceduto alla chiusura tecnico amministrativa dell'appalto e alle consegne dei locali agli esercenti per i relativi allestimenti.

### **Palazzo Alto Napoli**

A Napoli sono stati completati, già con pareti mobili con armature attrezzate, i Piani Quinto e Sesto, che si aggiungono al Quarto e Settimo già completati nel 2011. Sono stati ultimati altresì i lavori di riqualifica del Piano Secondo per allocare gli uffici di Grandi Stazioni S.p.A., e proseguono i lavori relativi alla riqualifica dei corpi scala interni dal Piano Diciottesimo a scendere, la riqualifica della rampa esterna di accesso al Parcheggio e al Piano Primo, nonché la ristrutturazione degli atrii. Sono stati ultimati i lavori di realizzazione della c.d. Food Court localizzata ai piani Terra e Primo basamentali del grattacielo.

### **Rifacimento Coperture Stazione di Torino P.N.**

I lavori sono stati consegnati in data 24.07.2012. Si è proceduto alla redazione, a seguito dell'esigenza della formazione del ponteggio di facciata per la realizzazione del progetto di recupero e restauro conservativo dell'intero prospetto su Corso Vittorio Emanuele II, della perizia di variante n.1.

## Attività svolte fino al 31 dicembre 2012

### **Piano di interventi “Opere Interne” (Riqualficazioni + Opere Propedeutiche + Interventi Aree Ferroviarie)**

In relazione al quadro economico iniziale di spesa complessivo di 173,1 milioni di euro (finanziamento GS) e di 196,3 milioni di euro (finanziamento RFI), per le opere di Riqualfica, nel 2012 gli avanzamenti degli investimenti risultano pari a circa 13,1 milioni di euro (GS) e 9,5 milioni di euro (RFI).

Conseguentemente l'avanzamento degli investimenti al 31 dicembre 2012 è di 207,7 milioni di euro (GS al netto riclassifiche) e 177,4 milioni di euro (RFI), pari al 104% del totale investimenti di 369,3 milioni di euro previsti nel contratto FSI/GS del 2000.

Per quanto riguarda le attività svolte, queste sono principalmente riconducibili alle attività di Riqualfica (da parte degli appaltatori), nonché all'Ingegneria per la fase di realizzazione a cura di Grandi Stazioni S.p.A. (DL, Sicurezza fase esecutiva e Collaudi) nelle stazioni di Genova Principe, Genova Brignole, Bari Centrale, Bologna Centrale, Firenze S.M.N., Verona Porta Nuova, Venezia Mestre e Venezia S. Lucia (fondi Grandi Stazioni S.p.A.-RFI).

### **Opere complementari di “Legge Obiettivo” (Infrastrutture + TVCC)**

In relazione al quadro economico di spesa complessivo di 209,8 milioni di euro (Infrastrutture) e 51,0 milioni di euro (Videosorveglianza Integrata per le 13 Grandi Stazioni S.p.A.) a carico dello Stato, (oltre che di 23,7 milioni di euro per Infrastrutture a carico di Grandi Stazioni S.p.A.), sono progrediti gli investimenti relativi alle attività della fornitura del nuovo sistema di Videosorveglianza e Opere Esterne. Il totale dei relativi investimenti realizzati nel 2012 è pari a 11,9 milioni di euro.

Con Delibera CIPE n. 2/2012 del 20.01.2012 si è positivamente conclusa l'istruttoria per la rimodulazione delle varianti ritenute sostanziali delle residue quattro stazioni di Bari Centrale, Bologna Centrale, Roma Termini e Venezia S.Lucia.

Per quanto riguarda le attività svolte, queste sono principalmente riconducibili alle attività di realizzazione delle opere di Videosorveglianza Integrata e Opere Complementari (da parte degli appaltatori), nonché all'Ingegneria per la fase di realizzazione a cura di Grandi Stazioni S.p.A. (DL, Sicurezza fase esecutiva e Collaudi) nelle stazioni di Bari Centrale, Napoli Centrale, Palermo Centrale, Milano Centrale, Torino Porta Nuova Genova Principe, Genova Brignole, Firenze S.M.N., Milano C.le, Roma Termini, Verona Porta Nuova, Venezia Mestre e Venezia S. Lucia.

### **Altri interventi**

Nel corso del 2012 risultano avanzamenti sugli investimenti negli immobili di proprietà pari a 5,4 milioni di euro (finanziamenti Grandi Stazioni S.p.A.), per le opere di riqualfica di Napoli Palazzo Alto e di Venezia Piano Terra.

Si segnalano, infine, altri investimenti a carico di Grandi Stazioni S.p.A. per 14,3 milioni di euro, dovuti a iniziative di vario genere legate principalmente allo “sviluppo commerciale” e ad altre valorizzazioni da parte di Grandi Stazioni S.p.A., promosse dalle Funzioni Gestione Esercizio e Vendita e Media, quali Riqualfica Fabbricato Viaggiatori Palermo (locali Ferservizi), MS e *Upgrading* di Locali Commerciali, Servizi Igienici, Parcheggi, Depositi Bagagli, Messe in sicurezza, realizzazione nuovi Impianti Advertising.

Nel corso del 2012 risultano dunque svolte le attività di seguito descritte:

- emissione certificato di collaudo dei lavori di adeguamento funzionale degli spazi commerciali al piano terra di proprietà di Grandi Stazioni S.p.A. nella stazione di Venezia S. Lucia, nonché avanzamento delle opere di riqualifica di Napoli Palazzo Alto uffici e *Food Court* (fondi Grandi Stazioni S.p.A.);
- esecuzione di iniziative di vario genere legate allo “sviluppo commerciale” Grandi Stazioni S.p.A. promosse dalle Funzioni Gestione Esercizio e Vendita e Media, MS e *Upgrading* di Locali Commerciali, Servizi Igienici, Parcheggi, Depositi Bagagli, messe in sicurezza, realizzazione nuovi Impianti Advertising (Fondi Grandi Stazioni S.p.A.);
- avanzamento della segnaletica a messaggio fisso e variabile (stazioni di Genova Brignole, Genova Piazza Principe) (Fondi RFI);
- interventi di varia natura finanziate dalle diverse divisioni compartimentali di RFI (Milano, Napoli, Venezia, Genova), concernenti il rialzo dei marciapiedi per le banchine destinate alla fermata dei treni AV, e, per le stazioni di Genova Principe e Genova Brignole all’implementazione del sistema di IaP variabile.

## Situazione investimenti immobili e impianti Gruppo Grandi Stazioni

(Dati in mil/€)	Avanzamento al 31/12/11	Riclassifiche 31/12/11(*)	Avanzamento 2012	Avanzamento al 31/12/2012	Costo a vita intera	Avanzamento % al 31/12/2012
<b>Opere di riqualifica interne</b>	<b>197,2</b>	<b>-2,6</b>	<b>13,1</b>	<b>207,7</b>	<b>226,6</b>	<b>92%</b>
Bari Centrale	2,6		1,7	4,3	5,4	80%
Bologna Centrale	7,1		1,7	8,8	13,1	67%
Firenze S.M.Novella(**)	5,4		1,7	7,1	8,4	85%
Genova Brignole	1,5		1,0	2,5	5,7	44%
Genova Principe	4,7		1,4	6,1	9,2	67%
Milano Centrale (**)	66,2	-2,0	0,2	64,4	64,0	101%
Napoli Centrale	35,8	-0,3	0,7	36,2	36,3	100%
Palermo Centrale	2,3		0,3	2,6	5,7	45%
Roma Termini	28,8		0,0	28,8	28,8	100%
Torino Porta Nuova(**)	33,1	-0,3	0,0	32,8	32,3	101%
Venezia Mestre	1,3		0,4	1,7	3,5	49%
Venezia S. Lucia (**)	5,0		2,7	7,7	9,4	82%
Verona Porta Nuova	3,4		1,3	4,7	4,7	100%
<b>Infrastr.complem. e videosorveglianza</b>	<b>70,4</b>	<b>0,0</b>	<b>11,9</b>	<b>82,3</b>	<b>284,6</b>	<b>29%</b>
Bari Centrale	1,2		0,2	1,4	11,2	13%
Bologna Centrale	1,7		0,0	1,7	22,9	7%
Firenze S. M. Novella	0,4		0,3	0,7	2,3	30%
Genova Brignole	0,8		0,4	1,2	5,1	24%
Genova Principe	5,4		0,3	5,7	13,1	44%
Milano Centrale	2,3		0,4	2,7	8,1	34%
Napoli Centrale	1,4		1,6	3,0	20,1	15%
Palermo Centrale	0,4		0,4	0,8	4,3	18%
Roma Termini	7,0		1,7	8,7	104,6	8%
Torino Porta Nuova	1,0		0,4	1,4	9,6	15%
Venezia Mestre	0,7		0,2	0,9	5,3	17%
Venezia S. Lucia	1,3		1,3	2,6	5,6	47%
Verona Porta Nuova	2,6		1,9	4,5	16,1	28%
Recepimento prescrizioni CIPE	5,4		0,0	5,4	5,4	100%
Videosorveglianza	38,8		2,8	41,6	51,1	81%
<b>Immobili di proprietà</b>	<b>39,0</b>	<b>0,0</b>	<b>5,4</b>	<b>44,4</b>	<b>46,3</b>	<b>96%</b>
Bologna Centrale	7,8		0,0	7,8	7,8	100%
Firenze S.M.Novella	0,1		0,0	0,1	0,1	100%
Genova Piazza Principe	0,0		0,0	0,0	-	
Napoli Centrale	23,7		5,0	28,7	30,5	94%
Roma Termini	0,0		0,0	0,0	-	
Venezia S. Lucia	7,4		0,4	7,8	7,9	99%
<b>Valorizzazioni immobili</b>	<b>2,8</b>		<b>3,2</b>	<b>6,0</b>	<b>71,6</b>	<b>8%</b>
<b>Manutenzioni patrimonio</b>	<b>1,6</b>		<b>1,2</b>	<b>2,8</b>	<b>44,0</b>	<b>6%</b>
<b>Impianti Media(***)</b>	<b>1,1</b>		<b>9,8</b>	<b>10,9</b>	<b>20,0</b>	<b>54%</b>
<b>Altri interventi</b>	<b>8,2</b>		<b>0,1</b>	<b>8,3</b>	<b>8,4</b>	<b>99%</b>
<b>TOTALI GENERALI</b>	<b>320,3</b>	<b>-2,6</b>	<b>44,7</b>	<b>362,4</b>	<b>701,4</b>	<b>52%</b>

(\*) Le riclassifiche riguardano investimenti di competenza di Rete Ferroviaria italiana SpA rimborsati a GS S.p.A. che li ha anticipati

(\*\*) Il costo a vita intera esclude gli investimenti di competenza di Rete Ferroviaria Italiana SpA anticipati da GS S.p.A.

(\*\*\*) Il costo è comprensivo dell'acquisto dell'Asset Vidion Mln € 9.8

## Attività di Ricerca e Sviluppo

Nel 2012 il Gruppo non ha svolto attività di ricerca e sviluppo.

## Andamento economico delle società controllate

Si forniscono, tuttavia, qui di seguito alcune informazioni relative alle seguenti aree operative del Gruppo:

- area locazione immobili;
- area gestione servizi comuni;
- area media;
- area prestazione di servizi ai clienti;
- area prestazione di servizi di ingegneria e lavori.

### Grandi Stazioni SpA

Grandi Stazioni SpA è la società capogruppo ed opera in Italia in tutte le aree sopra menzionate.

La società ha realizzato nell'esercizio investimenti in riqualifiche, valorizzazioni e impianti pubblicitari per circa 45 milioni di euro.

L'investimento complessivo di circa 701 milioni di euro, di cui circa 362 milioni di euro già realizzato, è coperto per circa originari 233 milioni di euro da finanziamenti a lungo termine, per circa 261 milioni da contributi di L.O. e per il saldo da mezzi propri, da cessione di immobili da effettuare e dai flussi monetari che saranno generati dalla gestione.

valori in € mila

	2012	2011	Variazione	%
<b>Principali indicatori</b>				
Ricavi operativi	193.856	210.569	- 16.713	(7,9)%
Margine operativo lordo (EBITDA)	45.543	65.836	- 20.293	(30,8)%
Risultato operativo (EBIT)	33.279	51.083	- 17.804	(34,9)%
Risultato d'esercizio	19.272	29.995	- 10.723	(35,8)%
Posizione finanziaria netta	137.385	141.427	-4.042	(2,9)%
Mezzi propri	159.051	154.822	4.229	2,7%
Consistenza media personale	230,5	231,5	-1,0	(0,4)%

#### Principali indici

ROE	14,6%	24,5%
ROI	11,2%	17,2%
ROS (EBIT MARGIN)	17,2%	24,3%
MOL/RICAVI OPERATIVI (EBITDA MARGIN)	23,5%	31,3%
ROTAZIONE DEL CAPITALE INVESTITO (NAT)	65,4%	71,0%
DEBT/EQUITY	1,06%	1,20

Si forniscono qui di seguito i principali indicatori ed indici per area operativa:

### Principali indicatori

<i>valori in EUR mila 2011</i>	Area Ingegneria e Lavori	Area Servizi Clienti	Area Locazioni	Area Servizi Comuni	Area Media	Totale aree
Ricavi e proventi	2.474	10.516	92.842	68.484	19.540	193.856
Risultato operativo lordo (EBITDA)	(1.685)	3.232	46.637	(3.946)	1306	45.543
Risultato operativo (EBIT)	(2.158)	3.195	35.695	(4.144)	692	33.279

### Principali indici

ROS (EBIT MARGIN)	-87%	30%	38%	-6%	4%	17%
MOL/RICAVI OPERATIVI (EBITDA MARGIN)	-68%	31%	50%	-6%	7%	23%

I risultati per area operativa tengono conto del ribaltamento sulle aree stesse, mediante appositi *drivers*, dei costi e ricavi operativi dei processi di staff per complessivi 13,7 milioni di euro (7% dei ricavi).

L'Area Ingegneria e Lavori ha un risultato operativo negativo in quanto i ricavi delle commesse di soggetto tecnico (subappaltate alla controllata Grandi Stazioni Ingegneria S.r.l. alle stesse condizioni del contratto attivo di appalto di servizi), seppure a condizioni di mercato, non consentono la totale copertura delle spese generali.

L'Area Servizi Comuni (condominio) ha un risultato operativo negativo in quanto la *fee* di gestione contrattuale media, applicata sui soli costi diretti esterni, è sufficiente a coprire i costi diretti interni, ma non le spese generali.

L'Area Media risente degli importanti accantonamenti al fondo rischi ed oneri effettuati nell'esercizio e degli oneri di chiusura del contratto di associazione in partecipazione per complessivi 6,1 milioni.

### Grandi Stazioni Ceska Republika SRO

Grandi Stazioni Ceska Republica SRO (GSCR) è la società veicolo nata per riqualificare e gestire le stazioni di Praga centrale e Marianske Lazne. La società ha un capitale sociale pari a 240 milioni di corone ceche (circa 10 milioni di euro), sottoscritto da Grandi Stazioni SpA (51%), BERS (39%) e SIMEST SpA (10%), e un patrimonio netto di 297,8 milioni di corone ceche (circa 12 milioni di euro).

La società ha ultimato i lavori di riqualifica delle stazioni di Marianske Lazne e Praga centrale (New Hall). L'investimento complessivo di 1.147 milioni di corone ceche (circa 46 milioni di euro), di cui 57 milioni di corone ceche (circa 2 milioni di euro) da realizzare, è coperto per originari 720 milioni di corone ceche (circa 29 milioni di euro) con un finanziamento a lungo termine e per il saldo dai mezzi propri e dai flussi monetari che saranno generati dalla gestione.

Si forniscono qui di seguito i principali indicatori ed indici.

<i>valori in CZK mila</i>	2012	2011	Variazione	%
<b>Principali indicatori</b>				
Ricavi operativi	166.651	162.483	4.168	2,6%
Margine operativo lordo (EBITDA)	74.732	75.887	(1.155)	(1,5)%
Risultato operativo (EBIT)	74.317	71.644	2.673	3,7%
Risultato d'esercizio	36.460	46.625	(10.165)	(21,8)%
Posizione finanziaria netta	656.537	682.178	(25.641)	(3,8)%
Mezzi propri	323.555	281.976	41.579	14,7%
Consistenza media personale	3	3	0	0%

<b>Principali indici</b>		
ROE	14,0%	20,5%
ROI	7,6%	8,2%
ROS (EBIT MARGIN)	44,6%	44,1%
MOL/RICAVI OPERATIVI (EBITDA MARGIN)	44,8%	46,7%
ROTAZIONE DEL CAPITALE INVESTITO (NAT)	17,1%	18,6%
DEBT/EQUITY	2,23	2,55

### **Grandi Stazioni Ingegneria S.r.l.**

Grandi Stazioni Ingegneria S.r.l. (GSI) è la società controllata al 100% da Grandi Stazioni SpA che ha per oggetto l'esecuzione di studi di fattibilità, ricerche, consulenze, progettazioni, direzione dei lavori, valutazioni di congruità tecnico-economica e studi di impatto ambientale; nonché il coordinamento esecutivo delle costruzioni e della realizzazione anche in regime di concessione di opere civili, idrauliche, stradali, industriali, di beni culturali, impianti sportivi, di strutture agroindustriali, di opere di sistemazione del territorio e di bonifica, ivi compresa la gestione delle opere stesse. L'attività è svolta principalmente nei confronti della controllante Grandi Stazioni S.p.A.

La società ha un capitale sociale pari a 20 mila euro interamente sottoscritto da Grandi Stazioni SpA, e un patrimonio netto di 768 mila euro.

Si forniscono qui di seguito i principali indicatori ed indici del bilancio redatto secondo i principi contabili italiani.

valori in € mila

	2012	2011	Variazione	%
--	------	------	------------	---

**Principali indicatori**

	2012	2011	Variazione	%
Ricavi operativi	4.052	3.927	125	3,2%
Margine operativo lordo (EBITDA)	410	303	107	35,2%
Risultato operativo (EBIT)	397	290	106	36,7%
Risultato d'esercizio	299	98	200	204,2%
Posizione finanziaria netta	(77)	(99)	22	22,0%
Mezzi propri	768	470	298	63,4%
Consistenza media personale	40,10	38,92	1,18	3,0%

**Principali indici**

ROE	70,9%	37,0%
ROI	74,7%	89,2%
ROS (EBIT MARGIN)	9,8%	7,4%
MOL/RICAVI OPERATIVI (EBITDA MARGIN)	10,1%	7,7%
ROTAZIONE DEL CAPITALE INVESTITO (NAT)	nd	nd
DEBT/EQUITY	nd	Nd

## Azioni proprie

Al 31 dicembre 2012 Grandi Stazioni S.p.A. non possedeva azioni proprie e/o azioni della società controllante né direttamente, né per il tramite di società fiduciaria o per interposta persona.

Nel corso del 2012 la stessa società non ha acquistato o alienato azioni proprie e/o della società controllante, né direttamente, né per il tramite di società fiduciaria o per interposta persona.

## Altre informazioni

### Sedi secondarie

Grandi Stazioni SpA ha una sede secondaria a Milano, piazza Luigi di Savoia 1/23.

### Indagini e procedimenti penali in corso

#### **Interferenze impianto di video-comunicazione pubblicitaria e lavori di video-sorveglianza**

Il procedimento penale è sorto a seguito della denuncia querela presentata da Grandi Stazioni S.p.A. nei confronti di ignoti, in relazione alla presunta esecuzione di attività da parte di un associato in partecipazione tra il mese di novembre 2007 ed il mese di febbraio 2008, per la rimozione di presunte interferenze tra l'impianto di video-comunicazione pubblicitaria ed i lavori di video-sorveglianza integrata nelle principali stazioni ferroviarie italiane.

Sono indagati nel procedimento il direttore generale e l'amministratore delegato dell'associato, in concorso tra loro, l'ex amministratore delegato di Grandi Stazioni S.p.A. ed altri dipendenti di quest'ultima.

Nella prima udienza dibattimentale del 21.3.2013 la questione relativa alla eccepita genericità del capo di imputazione non è stata accolta dal Giudice il quale ha rinviato il giudizio al 2/10/13 per ascoltare il primo testimone del Pubblico Ministero.

Nell'ambito del procedimento era stato altresì emesso ed eseguito il sequestro del fascicolo relativo al giudizio civile che era stato attivato dall'associato, presso il Tribunale di Roma, per ottenere il pagamento dei corrispettivi per le prestazioni asseritamente rese.

#### **Palazzo ex Compartimentale Venezia**

Il procedimento penale è sorto a seguito della denuncia querela presentata in data 11.1.2010 da Grandi Stazioni S.p.A. per i reati di cui agli artt. 640, 61 n. 7 e 11 c.p. (Truffa aggravata), 2625 c.c. (Impedito controllo), in relazione alle condotte poste in essere da ex amministratori e dirigenti della Società e dal legale rappresentante della società affidataria di un incarico di assistenza e consulenza finalizzato alla stipula di un contratto locazione del c.d. "Palazzo compartimentale" di Venezia e per la successiva vendita del medesimo immobile.

In data 8.10.2012, la Procura della Repubblica di Roma ha emesso il provvedimento di chiusura delle indagini preliminari di cui all'art. 415 bis c.p.p. nell'ambito del quale risultano indagati per il reato di cui all'art. 640, secondo comma e 110 c.p., (Truffa aggravata), oltre al legale rappresentante della società affidataria dell'incarico, il legale rappresentante e amministratore di fatto di altra società, nonché un ex

dirigente di Grandi Stazioni S.p.A. avendo, in concorso tra loro, attraverso artifici e raggiri consistiti nella predisposizione di incarichi di consulenza fittizi, indotto in errore Grandi Stazioni S.p.A., procurandosi un ingiusto profitto con pari danno per la persona offesa. La Società si costituirà parte civile nei confronti dei soggetti che verranno rinviati a giudizio nell'ambito del procedimento penale in argomento.

### **Associato in partecipazione**

Il procedimento è stato avviato a seguito della denuncia – querela presentata da Grandi Stazioni S.p.A. in data 28.3.2011, presso la Procura della Repubblica di Roma, per i reati di cui agli artt. 621 c.p. (*Rivelazione del contenuto di documenti segreti*) in relazione all'avvenuto deposito, da parte della società Vidion s.r.l., di documenti interni riservati nell'ambito del procedimento arbitrale conclusosi a dicembre 2012 e per il quale si rimanda alle note esplicative (nota 21) sul bilancio.

Un altro procedimento è stato avviato a seguito di denuncia presentata presso la Procura della Repubblica di Roma in data 20.10.2010 dall'Amministratore Unico della Vidion S.r.l., nei confronti dell'Amministratore Delegato della Società, in relazione ad una serie di presunte condotte a questi attribuite nell'ambito dello svolgimento del rapporto contrattuale di associazione in partecipazione in atto, che si assumono rilevanti penalmente in relazione ai reati di truffa, minaccia, violenza privata e altro. La Procura della Repubblica ha disposto l'archiviazione del procedimento.

### **Truffa aggravata**

Il procedimento è stato avviato a seguito della denuncia–querela presentata in data 8.6.2011, presso la Procura della Repubblica di Roma, nei confronti di ignoti, per il reato di cui agli artt. 640 e 61, n. 7 e 11 c.p. (Truffa aggravata) e per tutti i reati configurabili e con riserva di costituirsi parte civile, in relazione al comportamento tenuto dalla società Gruppo Mediagest S.r.l., la quale ha consapevolmente posto in essere artifici e raggiri (consistiti nel cambiamento dell'amministratore e della sede sociale al solo fine di rendere vane le pretese di Grandi Stazioni S.p.A.), sottraendosi fraudolentemente alla procedura esecutiva legittimamente posta in essere dalla querelante per il recupero di propri crediti. A gennaio 2013 la società è stata dichiarata fallita e di tale evento si è tenuto conto ai fini del bilancio.

### **Diffamazione a mezzo stampa**

Procedimento avviato a seguito della denuncia-querela presentata in data 14.12.2011, presso la Procura della Repubblica di Roma, per il reato di cui all'art. 595, comma 3 e 596 bis c.p. (Diffamazione a mezzo stampa), nei confronti del Direttore responsabile pro tempore del sito "Lo Spiffero" e dell'autore ignoto che ha redatto un articolo dai contenuti diffamatori nei confronti dell'Amministratore Delegato della Società pubblicato sul predetto sito, con richiesta di sequestro o l'acquisizione dell'articolo denunciato in originale.

### **Decreto Legislativo n. 231/2001 in materia di responsabilità amministrativa degli enti**

A dicembre 2012 il Presidente dell'Organismo di Vigilanza (OdV) ha rassegnato le dimissioni dalla carica per incompatibilità con altri incarichi. E' in corso la sua sostituzione da parte del Consiglio di Amministrazione.

### **Informativa relativa all'attività della Controllante ai sensi dell'articolo 2497 ter.**

La controllante Ferrovie dello Stato Italiane S.p.A., non ha esercitato una influenza rilevante sulle decisioni adottate dalla società nella gestione dell'attività svolta nel corso del 2012.

### **Fatti di rilievo intervenuti dopo la chiusura dell'esercizio**

Per quanto riguarda i fatti di rilievo intervenuti dopo la data di riferimento del bilancio, si rimanda alle Note esplicative – nota n. 45.

### **Evoluzione prevedibile della gestione**

Sulla base della programmazione delle attività aziendali e delle strategie di gestione, il Gruppo Grandi Stazioni prevede che nel 2013 il margine operativo lordo, il risultato operativo ed il risultato netto possano essere migliorativi rispetto all'esercizio 2012.

Per quanto concerne l'aspetto patrimoniale e finanziario sono previsti:

- una diminuzione del capitale circolante collegato all'aumento dei debiti commerciali connessi all'aumento degli investimenti;
- un aumento del capitale immobilizzato netto per effetto dei nuovi investimenti, al netto della diminuzione per la prevista erogazione dei contributi di L.O.;
- un aumento dei fondi;
- una diminuzione della posizione finanziaria netta effetto della diminuzione della posizione finanziaria a lungo termine, collegata all'ammortamento del prestito BEI e dei mutui immobiliari, e della diminuzione delle disponibilità liquide e mezzi equivalenti;
- un aumento dei mezzi propri per l'aumento delle riserve.

## **Proposta di destinazione del risultato d'esercizio di Grandi Stazioni S.P.A.**

*Signori Azionisti,*

siete invitati ad approvare il bilancio separato di Grandi Stazioni S.p.A dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2012, così come sottopostoVi dal Consiglio di Amministrazione ed in corso di revisione legale ai sensi dell'art. 14 del D.Lgs. 39 del 2010 da parte di PricewaterhouseCoopers SpA, che evidenzia un utile netto pari a 19.271.731 euro.

Vi informiamo che la riserva legale ha raggiunto il limite di cui all'art. 2430 del codice civile e rimettiamo all'Assemblea degli Azionisti la decisione sulla destinazione dell'utile d'esercizio.

Vi ringraziamo per la fiducia accordataci e vi rammentiamo che, con l'approvazione del bilancio 2011, è scaduto il mandato del Consiglio di Amministrazione e, con l'approvazione del Bilancio 2012, scadranno il Collegio Sindacale e la Società di Revisione.

Vi chiediamo, pertanto, di deliberare in merito.

Per il Consiglio di Amministrazione

Il Presidente

Ing. Mauro Moretti

# **Bilancio consolidato del Gruppo Grandi Stazioni al 31 dicembre 2012**

# Prospetti contabili consolidati

## Prospetto della situazione patrimoniale-finanziaria consolidata

<i>(Importi in migliaia di Euro)</i>	Note	31.12.2012	31.12.2011
<b>Attività</b>			
Immobili, impianti e macchinari	(7)	262.429	262.181
Investimenti immobiliari	(8)	44.545	38.576
Attività immateriali	(9)	981	561
Attività per imposte anticipate	(10)	8.973	7.072
Crediti commerciali non correnti	(11)	5.948	6.782
Altre attività non correnti	(12)	40.146	41.212
<b>Totale attività non correnti</b>		<b>363.022</b>	<b>356.385</b>
Contratti di costruzione	(13)	12.230	14.214
Crediti commerciali correnti	(11)	82.807	77.072
Attività finanziarie correnti (inclusi i derivati)	(14)	4.836	16.974
Disponibilità liquide e mezzi equivalenti	(15)	29.643	28.375
Crediti tributari	(16)	778	4
Altre attività correnti	(12)	2.835	13.927
Attività possedute per la vendita	(17)	7.266	7.266
<b>Totale attività correnti</b>		<b>140.395</b>	<b>157.833</b>
<b>Totale attività</b>		<b>503.417</b>	<b>514.218</b>
<b>Patrimonio netto</b>			
<b>Patrimonio netto del Gruppo</b>	(18)	<b>149.655</b>	<b>148.666</b>
Capitale sociale	(18)	4.304	4.304
Riserve	(18)	116.564	105.375
Utili (perdite) portati a nuovo	(18)	8.990	8.286
Utili (perdite) d'esercizio	(18)	19.797	30.700
<b>Patrimonio Netto di Terzi</b>	(18)	<b>5.808</b>	<b>5.320</b>
Utile (perdita) Terzi	(18)	711	930
Capitale e Riserve di Terzi	(18)	5.097	4.391
<b>Passività</b>			
Finanziamenti a medio/lungo termine	(19)	180.399	197.185
TFR e altri benefici ai dipendenti	(20)	2.190	1.906
Fondi rischi e oneri	(21)	8.420	5.113
Passività per imposte differite	(10)	6.859	9.182
Passività finanziarie non correnti (inclusi i derivati)	(22)	10.588	6.116
Debiti commerciali non correnti	(23)	-	712
Altre passività non correnti	(24)	5.858	6.119
<b>Totale passività non correnti</b>		<b>214.314</b>	<b>226.334</b>
Fin.ti breve ter. e quote correnti finanziamenti a medio/lungo termine	(19)	17.518	16.156
Debiti commerciali correnti	(23)	107.603	106.327
Debiti per imposte sul reddito	(25)	125	645
Passività finanziarie correnti (inclusi derivati)	(22)	56	164
Altre passività correnti	(24)	8.314	10.608
<b>Totale passività correnti</b>		<b>133.640</b>	<b>133.898</b>
<b>Totale passività</b>		<b>347.954</b>	<b>360.232</b>
<b>Totale patrimonio netto e passività</b>		<b>503.417</b>	<b>514.218</b>

## Conto economico consolidato

<i>(Importi in migliaia di Euro)</i>	Note	2012	2011
<b>Ricavi e proventi</b>			
Ricavi delle vendite e prestazioni	(26)	196.378	198.963
Altri proventi	(27)	3.375	17.521
<b>Totali ricavi</b>		<b>199.753</b>	<b>216.484</b>
<b>Costi operativi</b>		<b>(151.212)</b>	<b>(147.593)</b>
Costo del personale	(28)	(17.615)	(18.564)
Materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	(29)	(172)	(212)
Costi per servizi	(30)	(87.644)	(86.773)
Costi per godimento beni di terzi	(31)	(39.200)	(40.149)
Altri costi operativi	(32)	(10.003)	(5.510)
Costi per lavori interni capitalizzati	(33)	3.422	3.615
Ammortamenti	(34)	(11.045)	(10.947)
Svalutazioni e perdite (riprese) di valore	(35)	(1.261)	(3.996)
Accantonamenti per rischi e oneri	(36)		
<b>Risultato operativo (EBIT)</b>		<b>36.235</b>	<b>53.948</b>
<b>Proventi e oneri finanziari</b>			
Proventi finanziari	(37)	351	1.768
Oneri finanziari	(38)	(6.145)	(6.447)
<b>Risultato prima delle imposte</b>		<b>30.441</b>	<b>49.269</b>
Imposte sul reddito	(39)	(9.933)	(17.640)
<b>Risultato netto dell'esercizio (Gruppo e Terzi)</b>		<b>20.508</b>	<b>31.630</b>
<i>Risultato netto di Gruppo</i>		<i>19.797</i>	<i>30.700</i>
<i>Risultato netto di Terzi</i>		<i>711</i>	<i>930</i>

## Prospetto di conto economico complessivo consolidato

<i>(Importi in migliaia di Euro)</i>	Note	2012	2011
Risultato netto dell'esercizio	(18)	20.508	31.630
<b>Altre componenti di conto economico complessivo dell'esercizio</b>			
Quota efficace delle variazioni di fair value della copertura dei flussi finanziari	(18)	(4.249)	(4.096)
Utili (perdite) relativi a benefici attuariali	(18)	(290)	(132)
Differenze di cambio delle gestioni estere	(18)	166	(396)
Effetto fiscale	(18)	1.178	1.254
Utili e perdite rilevati direttamente a patrimonio netto	(18)	(3.197)	(3.370)
<b>Utile complessivo rilevato nell'esercizio</b>		<b>17.311</b>	<b>28.260</b>
<b>Quota di pertinenza</b>			
<b>Gruppo</b>		<b>16.824</b>	<b>25.549</b>
<b>Terzi</b>		<b>487</b>	<b>711</b>

## Prospetto delle variazioni del Patrimonio Netto consolidato

Patrimonio netto di Gruppo														
	Capitale sociale	Riserva legale	Riserva straordinaria	Riserva sovrapprezzo azioni	Riserva di conversione bilanci in valuta estera	Riserva per valutazione fair value su derivati – Cash Flow Hedge	Riserva per utili(perdite) attuariali per benefici ai dipendenti	Utili (perdite) portati a nuovo cum.	Risultato d'esercizio	Patrimonio netto di gruppo	Patrimonio netto di terzi	Totale Patrimonio netto		
<b>Saldo al 31 dicembre 2010</b>	<b>4.304</b>	<b>861</b>	<b>46.303</b>	<b>58.309</b>	<b>595</b>	-	<b>1.503</b>	-	<b>45</b>	<b>8.848</b>	<b>19.438</b>	<b>137.111</b>	<b>4.610</b>	<b>141.721</b>
Distribuzione dividendi									(15.417)	(15.417)		(15.417)		(15.417)
Altri movimenti								(580)		(580)		(580)		(580)
Destinazione del risultato netto dell'esercizio precedente			4.005					17	(4.022)	-		-		-
Utile/(Perdite) complessivo rilevato di cui:														
<i>Utile/(Perdita) rilevato direttamente a patrimonio netto</i>					(148)	(2.906)	(97)			(3.151)	(219)	(3.370)		(3.370)
<i>Utile d'esercizio</i>								30.700		30.700	930	31.630		31.630
<b>Saldo al 31 dicembre 2011</b>	<b>4.304</b>	<b>861</b>	<b>50.308</b>	<b>58.309</b>	<b>447</b>	<b>(4.409)</b>	<b>(142)</b>	<b>8.285</b>	<b>30.700</b>	<b>148.663</b>	<b>5.321</b>	<b>153.985</b>		
Distribuzione dividendi									(15.833)	(15.833)		(15.833)		(15.833)
Altri movimenti										-		-		-
Destinazione del risultato netto dell'esercizio precedente			14.162					705	(14.867)	0		0		0
Utile/(Perdite) complessivo rilevato di cui:														
<i>Utile/(Perdita) rilevato direttamente a patrimonio netto</i>					70	(2.833)	(210)			(2.973)	(224)	(3.197)		(3.197)
<i>Utile d'esercizio</i>								19.797		19.797	711	20.508		20.508
<b>Saldo al 31 dicembre 2012</b>	<b>4.304</b>	<b>861</b>	<b>64.470</b>	<b>58.309</b>	<b>517</b>	<b>(7.242)</b>	<b>(352)</b>	<b>8.990</b>	<b>19.797</b>	<b>149.655</b>	<b>5.808</b>	<b>155.463</b>		

## Rendiconto finanziario consolidato

<i>(Euro)</i>	Note	2012	2011
Risultato netto dell'esercizio	(18)	20.508	31.630
Ammortamenti	(34)	11.045	10.947
Svalutazioni		1.261	3.996
Accantonamenti per rischi e oneri	(21)	5.574	(181)
Accantonamento fondi per benefici ai dipendenti			(14.928)
(Plus)/Minusvalenze da realizzo di immobilizzazioni	(27)		(14.928)
Variazione dei contratti di costruzione	(13)	1.984	(2.527)
<b>Variazione dei crediti commerciali</b>	(11)	<b>(6.162)</b>	<b>6.694</b>
<b>Variazione dei debiti commerciali</b>	(23)	<b>565</b>	<b>(3.668)</b>
Variazione delle imposte differite attive e passive		(4.224)	2.133
Variazione dei debiti e crediti per imposte		(1.294)	1.162
Variazione delle altre passività		(2.638)	(1.822)
Variazione delle altre attività		12.159	2.057
Utilizzi fondo rischi ed oneri	(21)	(1.849)	(879)
Pagamento benefici ai dipendenti	(20)	(134)	(63)
<b>Flussi di cassa generati (assorbiti) da attività operativa</b>		<b>36.794</b>	<b>34.551</b>
Investimenti in immobilizzazioni materiali	(7)	(42.134)	(34.186)
Investimenti in immobilizzazioni immateriali	(8)	(737)	(600)
Contributi-Immobilizzazioni materiali	(7)	25.190	
Disinvestimenti in immobilizzazioni materiali	(7)		25.421
<b>Flussi di cassa generati (assorbiti) da attività di investimento</b>		<b>(17.681)</b>	<b>(9.364)</b>
Variazione finanziamenti a medio lungo termine	(19)	(15.423)	(11.044)
Finanziamenti a medio lungo termine accessi			
Dividendi erogati	(18)	(15.833)	(15.417)
Variazioni di patrimonio netto	(18)	1.743	97
<b>Flussi di cassa generati (assorbiti) da attività di finanziamento</b>		<b>(29.514)</b>	<b>(26.364)</b>
Flusso di cassa complessivo generato (assorbito) nell'esercizio	(14) (15)	(10.401)	(1.177)
Disponibilità liquide all'inizio dell'anno	(14) (15)	44.880	46.057
Disponibilità liquide alla fine dell'anno	(14) (15)	34.479	44.880
Imposte pagate		14.245	13.510
Interessi passivi pagati		6.093	6.605

## Note esplicative al bilancio consolidato

### 1 Premessa

Il presente bilancio consolidato del Gruppo Grandi Stazioni relativo all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2012 (di seguito anche il "Bilancio Consolidato") 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 Grandi Stazioni SpA (nel seguito anche la "Società") 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 consolidato a partire dall'esercizio chiuso al 31 dicembre 2009.

### 2 Attività del gruppo e struttura del bilancio consolidato

Grandi Stazioni S.p.A. – società capogruppo - è costituita e domiciliata in Italia e organizzata secondo l'ordinamento giuridico della Repubblica Italiana.

La sede legale della capogruppo è in Italia in Via G. Giolitti n. 34 – 00185 Roma.

Il bilancio consolidato per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2012 comprende il bilancio della Capogruppo e delle imprese italiane ed estere (nel seguito definito unitamente alla Grandi Stazioni S.p.A., "Gruppo Grandi Stazioni") sulle quali la stessa ha il diritto di esercitare, direttamente o indirettamente, il controllo, determinandone le scelte finanziarie e gestionali, e di ottenerne i relativi benefici.

L'elenco delle partecipazioni è riportato nella sezione relativa al "Perimetro, criteri e metodi di consolidamento" (nota 5) e in allegato alle presenti note esplicative.

La struttura del Gruppo è riportata all'Allegato 1 delle presenti note esplicative.

L'approvazione e la pubblicazione del presente bilancio consolidato del Gruppo Grandi Stazioni per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2012, ai sensi dello IAS 10, sono state deliberate dal Consiglio d'Amministrazione della Controllante in data 5 aprile 2013.

### 3 Criteri di redazione del bilancio consolidato

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

Come precedentemente indicato, il bilancio consolidato 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 12 marzo 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 consolidato 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 consolidato 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 consolidato 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 6 - Gestione dei rischi finanziari e operativi.

Il bilancio consolidato 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 consolidato.

##### **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 e/o ciclica 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.

Gli ammortamenti sono imputati su base mensile a quote costanti mediante aliquote che consentono di ammortizzare i cespiti fino a esaurimento della vita utile. Quando l'attività oggetto di ammortamento è composta da elementi distintamente identificabili, la cui vita utile differisce significativamente da quella delle altre parti che compongono l'attività, l'ammortamento è effettuato separatamente per ciascuna di tali parti, in applicazione del metodo del “*component approach*”.

Le aliquote di ammortamento utilizzate sono le seguenti:

	<b>Aliquota</b>
Opere civili	3%
Impianti e macchinari	5%-33%
Attrezzature industriali e commerciali	20%
<b>Altri beni:</b>	
- <i>Mobili e Arredi</i>	12%
- <i>Macchine elettroniche</i>	20%
- <i>Attrezzature per ufficio</i>	40%
- <i>Autovetture</i>	25%

La voce “impianti e macchinari” accoglie gli impianti del sistema pubblicitario la cui vita utile residua al 31 dicembre 2012 è stata definita come si seguito:

<b>Tipologia</b>	<b>Vita utile residua (anni)</b>
Impianti tradizionali	7,7
Monitor	4,2
Sala regia	3,0
Impianti elettrici	16,00

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 non sono ammortizzati.

### *Beni in locazione finanziaria*

Le immobilizzazioni materiali possedute in virtù di contratti di locazione finanziaria, attraverso i quali sono sostanzialmente trasferiti al Gruppo i rischi e i benefici legati alla proprietà, sono riconosciute come attività del Gruppo 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.

### **Investimenti immobiliari**

Gli investimenti immobiliari sono proprietà immobiliari possedute al fine di conseguire canoni di locazione e/o per l'apprezzamento del capitale investito e non sono destinati alla vendita nel normale svolgimento dell'attività imprenditoriale. Inoltre, gli investimenti immobiliari non sono utilizzati nella produzione o nella fornitura di beni o di servizi o nell'amministrazione aziendale. I principi contabili utilizzati per la contabilizzazione della voce in oggetto sono conformi ai criteri precedentemente descritti per la voce "Immobili, impianti e macchinari".

I fabbricati sono, infatti, ammortizzati ad un'aliquota del 3%, mentre gli impianti sono ammortizzati ad un'aliquota del 15%.

### **Attività immateriali**

Le attività immateriali sono costituite da elementi non monetari, identificabili e privi di consistenza fisica, controllati dall'impresa e in grado di produrre benefici economici futuri. L'identificabilità è definita con riferimento alla possibilità di distinguere l'attività immateriale acquisita rispetto all'avviamento; questo requisito è soddisfatto, di norma, quando: (i) l'attività immateriale è riconducibile a un diritto legale o contrattuale, oppure (ii) l'attività è separabile, ossia può essere ceduta, trasferita, data in affitto o scambiata autonomamente oppure come parte integrante di altre attività. Il controllo da parte dell'impresa consiste nella potestà di usufruire dei benefici economici futuri derivanti dall'attività e nella possibilità di limitarne l'accesso ad altri.

Le attività immateriali sono iscritte al costo, determinato secondo le stesse modalità indicate per gli immobili, impianti e macchinari, solo quando quest'ultimo può essere valutato attendibilmente.

Nel Gruppo Grandi Stazioni sono presenti le seguenti tipologie di attività immateriali, le cui aliquote di ammortamento sono dettagliate come di seguito:

	Aliquota
Software	33%
Licenze	33%

Dopo l'iscrizione iniziale il costo o il valore equo delle attività immateriali a vita utile definita viene rettificato dai relativi ammortamenti accumulati e dalle eventuali perdite di valore, determinate secondo le modalità descritte nel seguito. L'ammortamento ha inizio quando l'attività immateriale è disponibile all'uso ed è ripartito sistematicamente in relazione alla residua possibilità di utilizzazione della stessa, ovvero sulla base della stimata vita utile.

La vita utile viene riesaminata con periodicità annuale ed eventuali cambiamenti, se ritenuti necessari, sono apportati attraverso il metodo dell'applicazione prospettica.

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 considera: 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 considera: 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) Attività immateriali non ancora disponibili per l'uso*

Il valore recuperabile 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.

### **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 il Gruppo ha sostanzialmente trasferito tutti i rischi e benefici relativi allo strumento finanziario e il relativo controllo.

*Crediti e finanziamenti attivi*

Per i 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, a 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 il Gruppo 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 [“Rettifiche e riprese di valore sui crediti”]. 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 costo ammortizzato.

### **Strumenti finanziari derivati**

Gli strumenti finanziari derivati stipulati dal Gruppo sono volti a fronteggiare l'esposizione al rischio di cambio e di tasso di interesse e ad una diversificazione dei parametri di indebitamento che ne permetta una riduzione del costo e della volatilità. Alla data di stipula del contratto gli strumenti derivati sono inizialmente contabilizzati al fair value e, se gli strumenti derivati non sono contabilizzati quali strumenti di copertura, le successive variazioni del fair value sono trattate quali componenti del conto economico.

Gli strumenti finanziari derivati di copertura sono contabilizzati secondo le modalità stabilite per l'hedge accounting solo quando:

- all'inizio della copertura, esistono la designazione formale e la documentazione della relazione di copertura stessa;
- si prevede che la copertura sarà altamente efficace;
- l'efficacia può essere attendibilmente misurata;
- la copertura stessa è altamente efficace durante i diversi periodi contabili per i quali è designata.

Se gli strumenti finanziari derivati qualificano per la contabilizzazione in hedge accounting, si applicano i seguenti trattamenti contabili:

#### *Fair value hedge*

Se uno strumento finanziario derivato è designato come copertura dell'esposizione alla variazione del fair value di un'attività o di una passività attribuibile ad un particolare rischio, l'utile o la perdita derivante dalle successive variazioni del fair value dello strumento di copertura sono rilevati a conto economico. L'utile, o la perdita, derivante dall'adeguamento al fair value della posta coperta, per la parte attribuibile al rischio coperto, modificano il valore contabile di tale posta e viene rilevato a conto economico.

#### *Cash flow hedge*

Se uno strumento finanziario derivato è designato come copertura dell'esposizione alla variabilità dei flussi finanziari di un'attività o di una passività iscritta in bilancio o di un'operazione prevista altamente probabile, la porzione efficace degli utili o delle perdite derivanti dall'adeguamento al fair value dello strumento derivato è rilevata in una specifica riserva di patrimonio netto. L'utile o la perdita cumulato è stornata dalla riserva di patrimonio netto e contabilizzato a conto economico negli stessi esercizi in cui gli effetti dell'operazione oggetto di copertura vengono rilevati a conto economico. L'utile o la perdita associato a quella parte della copertura inefficace è iscritto a conto economico immediatamente. Se l'operazione oggetto di copertura non è più ritenuta probabile, gli utili o le perdite non ancora realizzati contabilizzati nella riserva di patrimonio netto sono rilevati immediatamente a conto economico.

Gli strumenti finanziari derivati sono contabilizzati con data di negoziazione.

### **Stima del fair value**

Il fair value degli strumenti finanziari quotati in un mercato attivo è basato sui prezzi di mercato alla data di bilancio. Il fair value degli strumenti finanziari non quotati in un mercato attivo è invece determinato

utilizzando tecniche di valutazione basate su una serie di metodi e assunzioni legate a condizioni di mercato alla data di bilancio.

Date le caratteristiche di breve termine dei crediti e dei debiti commerciali, si ritiene che i valori di carico rappresentino una buona approssimazione del fair value.

### **Contratti di costruzione**

I contratti di costruzione (di seguito anche “commesse a ricavo”) sono iscritti al valore dei corrispettivi contrattuali pattuiti, ragionevolmente maturati, secondo il metodo della percentuale di completamento, tenuto conto dello stato di avanzamento raggiunto e dei rischi contrattuali attesi. Lo stato di avanzamento lavori è misurato con riferimento ai costi di commessa sostenuti alla data di bilancio in rapporto al totale dei costi stimati per ogni singola commessa.

Quando il risultato di una commessa non può essere stimato correttamente, il ricavo di commessa è riconosciuto solo nella misura in cui i costi sostenuti siano verosimilmente recuperabili. Quando il risultato di una commessa può essere stimato correttamente ed è probabile che il contratto genererà un profitto, il ricavo di commessa è riconosciuto lungo la durata del contratto. Quando è probabile che il totale dei costi di commessa superi il totale dei ricavi di commessa, la perdita potenziale è rilevata a conto economico immediatamente.

Il Gruppo presenta come attività l'ammontare lordo dovuto dai clienti per i contratti relativi alle commesse in corso per i quali i costi sostenuti, più i margini rilevati (meno le perdite rilevate), eccedono la fatturazione di avanzamento lavori. Il Gruppo presenta come passività l'ammontare lordo dovuto ai clienti, per tutte le commesse in corso per le quali gli importi fatturati per stato avanzamento lavori eccedono i costi sostenuti, inclusivi dei margini rilevati (meno le perdite rilevate).

### **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 consolidata. Gli elementi inclusi nelle disponibilità liquide sono valutati al *fair value* e le relative variazioni sono rilevate a conto economico.

### **Debiti commerciali**

I debiti commerciali e gli altri debiti 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 effettivo di interesse.

### **Finanziamenti**

I finanziamenti 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 effettivo di interesse. 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 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 il Gruppo abbia un diritto incondizionato a differire il loro pagamento per almeno dodici mesi dopo la data

di riferimento. I finanziamenti sono rimossi dal bilancio al momento della loro estinzione e quando il Gruppo abbia trasferito tutti i rischi e gli oneri relativi allo strumento stesso.

Gli acquisti e le vendite dei finanziamenti sono contabilizzati alla data di negoziazione dell'operazione e sono rimossi dal bilancio al momento della loro estinzione e quando il Gruppo ha 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.

#### *TFR e altri benefici ai dipendenti*

Le società del Gruppo hanno 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, il Gruppo 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 il Gruppo 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, 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 definite, 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 i benefici economici e il loro ammontare può essere determinato in modo attendibile, tenendo conto del valore di eventuali abbuoni e sconti commerciali.

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

I ricavi da lavori in corso su ordinazione sono rilevati con riferimento allo stato di avanzamento (metodo della percentuale di completamento).

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

## Contributi pubblici

I contributi pubblici, in presenza di una delibera formale di attribuzione, e, in ogni caso, quando il diritto alla loro erogazione è ritenuto definitivo in quanto sussiste la ragionevole certezza che la Società rispetterà le condizioni previste per la percezione e che i contributi saranno incassati, sono rilevati per competenza in diretta correlazione con i costi sostenuti.

### *i) Contributi in conto impianti*

I contributi pubblici in conto impianti si riferiscono a somme erogate dallo Stato e da altri Enti Pubblici alla Società per la realizzazione di iniziative dirette alla costruzione, riattivazione e all'ampliamento di immobili, impianti e macchinari. I contributi in conto capitale vengono contabilizzati a diretta riduzione dei beni cui sono riferiti e concorrono, in diminuzione, al calcolo delle quote di ammortamento.

### *ii) Contributi in conto esercizio*

I contributi in conto esercizio si riferiscono a somme erogate dallo Stato o da altri Enti Pubblici al Gruppo a titolo di riduzione dei costi e oneri sostenuti. I contributi in conto esercizio sono imputati alla voce “Ricavi delle vendite e prestazioni”, come componente positiva del conto economico.

### **Riconoscimento dei costi**

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

### **Imposte sul reddito**

Le imposte correnti sono determinate in base alla stima del reddito imponibile e in conformità alla vigente normativa fiscale delle imprese del Gruppo.

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, a eccezione dell’avviamento e 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. In questi ultimi casi le imposte differite sono rilevate, rispettivamente alla voce “Effetto fiscale” relativo alle altre componenti del conto economico complessivo e direttamente al 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”.

Si rileva che la capogruppo Grandi Stazioni S.p.A. e la controllata Grandi Stazioni Ingegneria S.r.l. hanno aderito nell’esercizio 2010 (*per il triennio 2010-2012*) al regime del consolidato fiscale nazionale, redatto dalla controllante Ferrovie dello Stato Italiane S.p.A., di cui all’art. 117 del T.U.I.R..

Il contratto di consolidato fiscale prevede che a fronte del reddito imponibile conseguito e trasferito alla Ferrovie dello Stato Italiane S.p.A., le società controllate si obbligano a trasferire alla stessa “conguagli per imposte” al netto dei crediti trasferiti entro il termine di legge previsto per il pagamento del saldo e degli acconti relativi al reddito trasferito. Al fine di individuare la misura ed i termini di versamento non rileva l’eventuale compensazione effettuata dalla società Ferrovie dello Stato Italiane SpA nell’ambito della tassazione del Gruppo FS.

A fronte del trasferimento di una perdita fiscale, la società Ferrovie dello Stato Italiane S.p.A. deve corrispondere alle società controllate un indennizzo pari alla perdita che le stesse avrebbero utilizzato in via autonoma in assenza della tassazione del Gruppo FS.

L'Irap viene assolta autonomamente da ciascuna società aderente al suddetto regime di consolidato fiscale.

### **Attività e passività possedute per la vendita**

Le attività non correnti il cui valore contabile sarà recuperato principalmente attraverso la vendita anziché con il loro utilizzo continuativo sono classificate come possedute per la vendita e rappresentate separatamente dalle altre attività e passività del prospetto della situazione patrimoniale-finanziaria. I corrispondenti valori patrimoniali dell'esercizio precedente non sono riclassificati.

Le attività non correnti classificate come possedute per la vendita, sono dapprima rilevate in conformità allo specifico IFRS di riferimento applicabile a ciascuna attività e passività e, successivamente, sono rilevate al minore tra il valore contabile e il relativo fair value, al netto dei costi di vendita. Eventuali successive perdite di valore sono rilevate direttamente a rettifica delle attività non correnti classificate come possedute per la vendita con contropartita a conto economico.

Viene invece rilevato un ripristino di valore per ogni incremento successivo del fair value di un'attività al netto dei costi di vendita, ma solo fino a concorrenza della perdita per riduzione di valore complessiva precedentemente rilevata.

### **Principi contabili di recente emissione**

#### **Principi contabili omologati da parte dell'Unione Europea e non rilevanti per il Gruppo**

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 del Gruppo 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 quanto fattispecie non applicabile al Gruppo per il 2012;

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 sull'informativa di bilancio in quanto fattispecie non applicabile al Gruppo per il 2012.

## Principi contabili omologati da parte dell'Unione Europea e non applicati in via anticipata dal Gruppo

In data 12 maggio 2011 lo IASB ha emesso il principio IFRS 10 – Bilancio Consolidato che sostituirà il SIC-12 Consolidamento – Gruppo 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);
- E' 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 decisionale 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 dal 1° gennaio 2014 (oppure a partire dai bilanci degli esercizi che hanno inizio il 1° gennaio 2013). Il Gruppo non ha ritenuto applicabile tale nuovo principio per il 2012.

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 lo 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. Il Gruppo non ha ritenuto applicabile tale nuovo principio per il 2012.

In data 12 maggio 2011 lo IASB ha emesso il principio IFRS 12 – Informazioni aggiuntive su partecipazioni in altre imprese che è un nuovo e completo principio sulle informazioni aggiuntive 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 dal 1° gennaio 2014 (oppure 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 compensazioni 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 aggiuntive da fornire nelle note

al bilancio. L'emendamento è applicabile in modo retrospettivo dall'esercizio avente inizio dopo o dal 1° gennaio 2013.

### **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 del bilancio consolidato 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 assunzioni che sono di volta in volta considerate ragionevoli e realistiche in funzione delle relative circostanze. I risultati finali delle poste di bilancio per le quali sono state utilizzate le suddette stime e assunzioni, potranno pertanto differire 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.

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 consolidati:

#### ***i) Ammortamenti***

L'ammortamento delle immobilizzazioni costituisce un costo rilevante per il Gruppo. Il costo delle immobilizzazioni materiali, immateriali e degli investimenti immobiliari è ammortizzato a quote costanti lungo la vita utile stimata dei relativi cespiti. La vita utile economica delle immobilizzazioni del Gruppo 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. Il Gruppo 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.

#### ***ii) 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 consolidato del Gruppo.

#### ***iii) 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.

#### *iv) 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. Il Gruppo 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.

## **5 Perimetro, criteri e metodi di consolidamento**

Di seguito sono rappresentati i criteri adottati dal Gruppo per la definizione dell'area di consolidamento e società controllate, nonché dei relativi criteri di consolidamento.

### **a) Area di consolidamento: società controllate**

Il bilancio consolidato include, oltre alla Capogruppo, le società sulle quali la stessa esercita, direttamente o indirettamente attraverso le proprie controllate, il controllo, a partire dalla data in cui lo stesso viene acquisito e sino alla data in cui tale controllo cessa. In particolare il controllo può essere esercitato sia in forza del possesso diretto o indiretto della maggioranza delle azioni con diritto di voto che per effetto dell'esercizio di una influenza dominante espressa dal potere di determinare, anche indirettamente in forza di accordi contrattuali o legali, le scelte finanziarie e gestionali delle entità, ottenendone i benefici relativi, anche prescindendo da rapporti di natura azionaria. L'esistenza di potenziali diritti di voto esercitabili alla data di bilancio è considerata ai fini della determinazione del controllo.

Le società controllate sono consolidate secondo il metodo integrale, come di seguito indicato:

- le attività e le passività, gli oneri e i proventi delle entità consolidate integralmente sono assunti linea per linea, attribuendo ai soci di minoranza, ove applicabile, la quota di patrimonio netto e del risultato netto del periodo di loro pertinenza; tali quote sono evidenziate separatamente nell'ambito del patrimonio netto consolidato e del conto economico consolidato;
- le operazioni di aggregazione di imprese, finalizzate tra entità non sottoposte a controllo comune, in forza delle quali viene acquisito il controllo di un'entità sono contabilizzate applicando il metodo dell'acquisto ("*Purchase method*"). Il costo di acquisizione è rappresentato dal valore corrente ("*fair value*") alla data di acquisto delle attività trasferite, delle passività assunte e degli strumenti di capitale emessi. Le attività e le passività identificabili, rispettivamente acquisite ed assunte sono iscritte al relativo valore corrente alla data di acquisizione. La differenza tra il costo di acquisizione e il valore corrente delle attività e passività identificabili acquistate, se positiva, è iscritta tra le attività immateriali come avviamento, ovvero, se negativa, dopo aver riverificato la corretta misurazione dei valori correnti delle suddette attività e passività acquisite e del costo di acquisizione, è contabilizzata direttamente a conto economico, come provento. Nel caso in cui il *fair value* delle attività e delle passività identificabili acquistate possa essere determinato solo provvisoriamente, l'aggregazione di imprese è rilevata utilizzando tali valori provvisori. Le eventuali rettifiche derivanti dal

completamento del processo di valutazione sono rilevate entro dodici mesi a partire dalla data di acquisizione, rideterminando i dati comparativi;

- gli utili e le perdite, inclusi i relativi effetti fiscali, derivanti da operazioni effettuate tra società consolidate integralmente e non ancora realizzati nei confronti di terzi, sono eliminati, fatta eccezione per le perdite non realizzate che non sono eliminate, qualora la transazione fornisca evidenza di una riduzione di valore dell'attività trasferita. Sono inoltre eliminati i reciproci rapporti di debito e credito, i costi e i ricavi, nonché gli oneri e i proventi finanziari;
- per le acquisizioni di quote di minoranza relative a società per le quali esiste già il controllo, l'eventuale differenza fra il costo di acquisizione e la relativa frazione di patrimonio netto acquisita è contabilizzata a patrimonio netto.

I bilanci delle società controllate oggetto di consolidamento sono redatti facendo riferimento agli esercizi chiusi al 31 dicembre, data di riferimento del Bilancio Consolidato, e sono stati appositamente predisposti e approvati dagli organi amministrativi delle singole entità, opportunamente rettificati, ove necessario, per uniformarli ai principi contabili applicati dal Gruppo.

L'elenco delle società controllate comprensivo delle informazioni riguardanti la loro sede legale e le percentuali di possesso, è riportato nell'Allegato 1.

#### **b) Traduzione dei bilanci di società estere**

I bilanci della società controllata estera è redatto utilizzando la valuta dell'ambiente economico primario in cui la stessa opera (valuta funzionale). Le regole per la traduzione del bilancio della società espresso in valuta funzionale diversa dell'Euro sono le seguenti:

- le attività e le passività sono convertite utilizzando i tassi di cambio in essere alla data di riferimento del bilancio;
- l'avviamento e gli aggiustamenti derivanti dal *fair value* correlati all'acquisizione di un'entità estera sono trattati come attività e passività della entità estera e convertiti al cambio di chiusura del periodo;
- i costi e i ricavi sono convertiti al cambio medio dell'esercizio;
- la "riserva di traduzione", inclusa tra le voci del patrimonio netto consolidato, accoglie sia le differenze di cambio generate dalla conversione delle grandezze economiche a un tasso differente da quello di chiusura sia quelle generate dalla traduzione dei patrimoni netti di apertura a un tasso di cambio differente da quello di chiusura del periodo di rendicontazione. Tale riserva è riversata a conto economico al momento della cessione della relativa partecipazione.

I tassi di cambio adottati per la traduzione dei bilanci delle società che hanno una valuta funzionale diversa dall'Euro sono riportati nella seguente tabella:

	Cambio medio per l'esercizio chiuso al 31 dicembre		Cambio al 31 dicembre	
	2012	2011	2012	2011
CZK	25,144	24,576	25,151	25,585

### c) Conversione delle poste in valuta

Le transazioni in valuta diverse dalla valuta funzionale sono rilevate al tasso di cambio in essere alla data dell'operazione. Le attività e le passività monetarie denominate in valuta diversa dall'Euro sono successivamente adeguate al tasso di cambio in essere alla data di chiusura dell'esercizio. Le attività e passività non monetarie denominate in valuta diversa dall'Euro sono iscritte al costo storico utilizzando il tasso di cambio in vigore alla data di iniziale rilevazione dell'operazione. Le differenze cambio eventualmente emergenti sono riflesse nel conto economico consolidato.

## 6 Gestione dei rischi finanziari

Il Gruppo è esposto ai seguenti rischi: rischio di credito, rischio di liquidità, rischio di mercato.

Nella presente sezione vengono fornite informazioni relative all'esposizione del Gruppo 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 del Gruppo. Il presente bilancio consolidato include inoltre ulteriori informazioni quantitative.

### 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 e deriva principalmente dai crediti commerciali e dagli investimenti finanziari del Gruppo.

Per definire le strategie e le linee guida della politica di credito commerciale, assegnare linee di credito alla clientela, frammentare il rischio del credito, controllare la solvibilità dei clienti, avviare le operazioni di recupero del credito, la controllante ha istituito la figura del Credit Manager ed ha emesso una procedura organizzativa per la gestione dei crediti.

Le prospettive di recuperabilità dei crediti sono valutate posizione per posizione, tenendo conto delle indicazioni dei responsabili di funzione e dei legali interni ed esterni che ne seguono l'eventuale pratica di recupero.

I crediti per i quali alla data del bilancio sussiste la probabilità di una perdita sono stati conseguentemente svalutati.

Si segnala, inoltre, che il gruppo ha ricevuto fidejussioni e/o depositi cauzionali che coprono circa una trimestralità del monte canoni annuo.

La seguente tabella riporta la esposizione al rischio credito del Gruppo:

<i>(dati in euro migliaia)</i>	31.12.2012	31.12.2011
Crediti commerciali correnti	82.807	77.072
Altre attività correnti	2.835	13.927
Attività finanziarie non correnti (inclusi derivati)	-	-
Altre attività non correnti	40.146	40.739
Disponibilità liquide e mezzi equivalenti	29.643	28.375
Attività finanziarie correnti (inclusi derivati)	-	-
Crediti commerciali non correnti	5.948	6.782
Contratti in costruzione	12.230	14.214
<b>Totale esposizione al netto del fondo svalutazione</b>	<b>173.609</b>	<b>181.110</b>

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

La seguente tabella riporta l'esposizione al rischio di credito per controparte:

<i>(dati in %)</i>	31.12.2012	31.12.2011
Clienti ordinari	62%	55%
Altri creditori	38%	45%
<b>Totale esposizione al netto del fondo svalutazione</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

Le seguenti tabelle forniscono una ripartizione delle attività finanziarie al 31 dicembre 2012 e 2011 raggruppate per scaduto, al netto del fondo svalutazione crediti.

<i>(dati in %)</i>	31.12.2012					
	A scadere	Scaduti da				
		0-30	31-120	121-365	Oltre 1 anno	Totale
Clienti ordinari	55%	11%	13%	7%	14%	100%
Istituti finanziari	100%					100%
Altri creditori	8%		5%	22%	73%	100%

<i>(dati in %)</i>	31.12.2011					
	A scadere	Scaduti da				
		0-30	31-120	121-365	Oltre 1 anno	Totale
Clienti ordinari	55%	11%	13%	7%	14%	100%
Istituti finanziari	100%					100%
Altri creditori	20%		15%	17%	48%	100%

## 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.

I finanziamenti stipulati per finanziare la riqualificazione sia dei complessi di stazione che degli

investimenti immobiliari sono stati tutti erogati e sono strutturati in funzione della stima dei futuri flussi di cassa attesi dai contratti di locazione.

Si segnala che nel corso del 2012 – a seguito dell’attivazione della procedura di erogazione con la modalità diretta - è stata incassata una tranche di 25.190 milioni di euro per contributi sulle opere di Legge Obiettivo.

Il Gruppo ha come obiettivo la prudente gestione del rischio di liquidità originato dalla normale attività, si rivolge a primari istituti finanziari del sistema bancario, dai quali ha ricevuto linee di credito *committed* e *uncommitted* concesse per far fronte ad esigenze di liquidità.

Le scadenze contrattuali delle passività finanziarie, compresi gli interessi da versare, sono esposte nella tabella seguente (*valori in euro migliaia*):

31-dic-12	Valore contabile	Flussi finanziari contrattuali	6 mesi o meno	6-12 mesi	1-2 anni	2-5 anni	Oltre 5 anni
<b>Passività finanziarie non derivate</b>							
Finanziamenti da banche	198.525	221.777	10.090	9.741	19.768	62.318	119.860
Debiti commerciali	107.603	107.603	64.198	43.405			
<b>Passività finanziarie derivate</b>							
Interest rate swap	9.609	10.119	921	921	1.811	4.389	2.078
Interest rate collar e interest rate cap	1.033	1.059	183	189	347	340	
<b>Totale</b>	<b>316.771</b>	<b>340.558</b>	<b>75.392</b>	<b>54.256</b>	<b>21.926</b>	<b>67.047</b>	<b>121.937</b>

31-dic-11	Valore contabile	Flussi finanziari contrattuali	6 mesi o meno	6-12 mesi	1-2 anni	2-5 anni	Oltre 5 anni
<b>Passività finanziarie non derivate</b>							
Finanziamenti da banche	213.340	252.163	10.545	10.799	21.587	66.150	143.082
Debiti commerciali	108.674	108.674	52.547	56.127			
<b>Passività finanziarie derivate</b>							
Interest rate swap	5.697	5.607	538	443	1.233	2.601	791
Interest rate collar e interest rate cap		420	420	46	47	108	205
<b>Totale</b>	<b>328.131</b>	<b>366.864</b>	<b>63.676</b>	<b>67.416</b>	<b>22.928</b>	<b>68.956</b>	<b>143.886</b>

31-dic-12	Totale valore contabile	Scadenze valore contabile				
		6 mesi o meno	6-12 mesi	1-2 anni	2-5 anni	Oltre 5 anni
<b>Passività finanziarie non derivate</b>						
Finanziamenti da banche	198.525	8.899	8.591	17.533	54.510	108.991
Debiti commerciali	108.674	52.547	56.127			
<b>Totale</b>	<b>307.199</b>	<b>61.446</b>	<b>61.138</b>	<b>17.533</b>	<b>54.510</b>	<b>108.991</b>

31-dic-11	Totale valore contabile	Scadenze valore contabile				
		6 mesi o meno	6-12 mesi	1-2 anni	2-5 anni	Oltre5 anni
<b>Passività finanziarie non derivate</b>						
Finanziamenti da banche	213.340	8.030	8.126	17.464	53.502	126.219
Debiti commerciali	108.674	52.547	56.127			
<b>Totale</b>	<b>322.014</b>	<b>60.577</b>	<b>64.253</b>	<b>17.464</b>	<b>53.502</b>	<b>126.219</b>

I flussi contrattuali delle passività finanziarie a tasso variabile sono stati calcolati utilizzando i tassi forward stimati alla data di chiusura del bilancio.

Con riferimento alla stratificazione dei flussi attesi degli strumenti finanziari derivati si rinvia a quanto descritto nei successivi paragrafi “Rischio cambio” e “Rischio tasso”.

## Rischio di mercato

Il rischio di mercato è il rischio che il fair value o i flussi finanziari futuri di uno strumento finanziario fluttuino in seguito a variazioni dei prezzi di mercato, a variazione dei tassi di cambio, di interesse o delle quotazioni degli strumenti rappresentativi di capitale. L’obiettivo della gestione del rischio di mercato è la gestione e il controllo dell’esposizione del Gruppo a tale rischio entro livelli accettabili ottimizzando, allo stesso tempo, il rendimento degli investimenti. Il Gruppo utilizza operazioni di copertura al fine di gestire la volatilità dei risultati.

Il fair value di un contratto derivato è determinato utilizzando le quotazioni ufficiali per gli strumenti scambiati in mercati regolamentati. Il fair value degli strumenti non quotati in mercati regolamentati è determinato mediante modelli di valutazione appropriati per ciascuna categoria di strumento finanziario e utilizzando i dati di mercato relativi alla data di chiusura dell’esercizio contabile (quali tassi di interesse, tassi di cambio, volatilità) attualizzando i flussi di cassa attesi in base alle curve dei tassi di interesse di mercato alla data di riferimento e convertendo i valori in divise diverse dall’euro ai cambi di fine periodo forniti dalla Banca Centrale Europea.

Non si rilevano modifiche nei criteri di valutazione dei derivati in essere a fine esercizio rispetto a quelli adottati alla fine dell’esercizio precedente. Gli effetti a Conto economico e a Patrimonio Netto di tali valutazioni sono pertanto riconducibili esclusivamente alle normali dinamiche di mercato.

Il valore nozionale di un contratto derivato è l’importo in base al quale sono scambiati i flussi. Gli importi nozionali dei derivati qui riportati non rappresentano necessariamente ammontari scambiati fra le parti e di conseguenza non possono essere considerati una misura dell’esposizione creditizia della Società.

Le attività e passività finanziarie relative a strumenti derivati possedute dal Gruppo sono:

- derivati di cash flow hedge, relativi alla copertura del rischio di variazione dei flussi di cassa o del rischio di cambio connessi all’indebitamento a lungo termine indicizzato al tasso variabile;
- derivati di trading relativi alla copertura del rischio tasso e cambio per i quali non si ravvisa l’opportunità di designazione quali operazioni di cash flow hedge o fair value hedge o per i quali non siano soddisfatti i requisiti formali di copertura richiesti dallo IAS 39.

## Rischio di tasso di interesse

Il Gruppo minitora costantemente l'andamento e le proiezioni di mercato e simula, per un'analisi interna, gli effetti derivanti da potenziali rifinanziamenti, rinegoziazioni di finanziamenti esistenti o operazioni di copertura. Il CdA di Grandi Stazioni del 20 Marzo 2009 ha deciso l'implementazione di coperture aggiuntive rispetto a quelle già in essere al fine di incrementare al 50% il rapporto tra valore coperto ed esposizione al tasso variabile in relazione ai contratti di finanziamento esistenti.

Gli strumenti previsti consistono in derivati di tipo tradizionale (quali a titolo di esempio IRS, FRA, COLLAR, CAP). Al 31 dicembre 2012 sono stati utilizzati Interest Rate Swap, Interest Rate Collar, oltre ad un Interest Rate Cap stipulato precedentemente alla data della delibera di cui sopra.

Anche per il Gruppo è stata definita la policy di credit risk associata all'operatività in derivati.

Al fine di evitare concentrazioni di tale rischio di credito, è stato stabilito che nessuna controparte possa assumere posizioni superiori al 30% del valore nozionale del debito oggetto di copertura e che il rating minimo sia pari almeno ad "A -".

Al 31 dicembre 2012 il Gruppo ha in essere 6 ISDA Master Agreement con primari istituti nazionali ed internazionali in possesso dello standing creditizio richiesto ed ha operato nel rispetto dei limiti di concentrazione sopraccitati. Nessuna controparte ha in essere un valore nozionale dei derivati pari a più del 30% del portafoglio di debito oggetto di copertura.

I finanziamenti stipulati dalla società sono normalmente regolati a tasso variabile incrementato di uno spread. I risultati economici della società sono, pertanto, significativamente influenzati dall'andamento dei tassi di interesse.

La politica della società è quella di minimizzare il più possibile, nel medio periodo, il rischio legato ai tassi di interesse, in modo da restare esposto in maniera sostanziale solo ai rischi legati all'attività immobiliare.

Al 31 dicembre 2012 sono in essere i seguenti contratto di copertura:

- *IRS con RBS* (Royal Bank of Scotland) stipulato nel 2009 a copertura del finanziamento BEI, del valore nozionale di 20 milioni di euro con struttura amortizing ad un tasso fisso del 3,635%; la scadenza è al 30 giugno 2023;
- *IRS con Credit Agricol* stipulato nel 2009 a copertura del finanziamento BEI, del valore nozionale di 30 milioni di euro con struttura amortizing ad un tasso fisso del 3,738%; la scadenza è al 30 giugno 2023;
- *Collar con BNP Paribas* stipulato nel 2010 a copertura del finanziamento BEI, del valore nozionale di 25 milioni di euro con struttura amortizing ad un tasso Cap del 3,96%, un Floor del 1,25% ed uno spread dello 0,25%; la scadenza è al 31 dicembre 2016;
- *IRS con Société Générale* – stipulato nel 2011 a copertura del Finanziamento UniCredit Bank Austria AG del valore nozionale di 4,97 milioni di euro (125 milioni di CZK) con struttura amortizing ad un tasso fisso del 2,22%;
- *IRS con Unicredit* – stipulato nel 2011 a copertura del Finanziamento UniCredit Bank Austria AG del valore nozionale di 4,97 milioni di euro (125 milioni di CZK) con struttura amortizing ad un tasso fisso del 2,22%;

- *Collar con Société Générale* – stipulato nel 2011 a copertura del Finanziamento UniCredit Bank Austria AG del valore nozionale di 11,93 milioni di euro (300 milioni di CZK) con struttura amortizing con un tasso Cap del 2,24%, un Floor del 1,00% ed uno spread dello 0,250%;

Tutti i contratti indicati si qualificano come contratti di cash flow hedge. La scadenza di tali contratti non eccede la scadenza della passività finanziaria sottostante cosicché ogni variazione nel *fair value* e/o nei flussi di cassa attesi di tali contratti è bilanciata da una corrispondente variazione del *fair value* e/o nei flussi di cassa attesi della posizione sottostante.

I contratti di interest rate swap prevedono tipicamente lo scambio periodico di flussi di interesse a tasso variabile contro flussi di interesse a tasso fisso, entrambi calcolati su un medesimo capitale nozionale di riferimento.

I contratti di interest rate option prevedono, al raggiungimento di valori soglia predefiniti (c.d. strike), la corresponsione periodica di un differenziale di interesse calcolato su un capitale nozionale di riferimento. Tali valori soglia determinano il tasso massimo (c.d. cap) o il tasso minimo (c.d. floor) al quale risulterà indicizzato l'indebitamento per effetto della copertura.

I contratti di interest rate option vengono normalmente stipulati quando il tasso di interesse fisso conseguibile mediante un interest rate swap è considerato troppo elevato rispetto alle aspettative della società sui tassi di interesse futuri. In aggiunta, l'utilizzo degli interest rate option è considerato appropriato nei periodi di incertezza sul futuro andamento dei tassi, consentendo di beneficiare di eventuali diminuzioni dei tassi di interesse.

La seguente tabella riporta i finanziamenti a medio/lungo termine (incluso la quota a breve) a tasso variabile e a tasso fisso.

---

**Finanziamenti a medio/lungo termine (incluso al quota a breve)**

<i>(dati in euro/000)</i>	Saldo contabile	Valore Nozionale	Corrente valore nozionale	Flussi finanziari contrattuali		
				<i>Quota valore nozionale con scadenza tra</i>		
				<i>1 e 2 anni</i>	<i>2 e 5 anni</i>	<i>oltre 5 anni</i>
- tasso variabile	198.525	198.525	17.491	17.533	54.510	108.991
- tasso fisso						
<b>Saldo al 31 dicembre 2012</b>	<b>198.525</b>	<b>198.525</b>	<b>17.491</b>	<b>17.533</b>	<b>54.510</b>	<b>108.991</b>
- tasso variabile	213.341	213.341	16.156	17.464	53.502	126.219
- tasso fisso						
<b>Saldo al 31 dicembre 2011</b>	<b>213.341</b>	<b>213.341</b>	<b>16.156</b>	<b>17.464</b>	<b>53.502</b>	<b>126.219</b>

La seguente tabella riporta l'incidenza dei finanziamenti a medio /lungo termine (incluso la quota a breve) a tasso variabile e a tasso fisso.

<b>Finanziamenti a medio/lungo termine (incluso quota a breve)</b>		
	<b>31.12.2012</b>	<b>31.12.2011</b>
<i>Prima della copertura con strumenti derivati</i>		
- tasso variabile	100%	100%
- tasso fisso	0%	0%
<i>Dopo la copertura con strumenti derivati</i>		
- tasso variabile	51%	55%
- tasso variabile protetto	19%	17%
- tasso fisso	30%	28%

Si evidenzia che la società non ha posto in essere operazioni di natura speculativa o non collegate alla propria esposizione debitoria.

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 Euribor applicati ai finanziamenti passivi nel corso del 2012.

<b>Ipotesi di maggiore costo di +50 bps</b>	<b>31.12.2012</b>	<b>31.12.2011</b>
Maggiori costi per interessi	1.056	1.045
Minori costi per SWAP	(347)	(254)
<b>Totale</b>	<b>709</b>	<b>791</b>
Iposte IRES	27,50%	27,50%
<b>Impatto netto</b>	<b>514</b>	<b>574</b>
<b>Ipotesi di maggiore costo di -50 bps</b>	<b>31.12.2012</b>	<b>31.12.2011</b>
Maggiori costi per interessi	(1.506)	(1.045)
Maggiori costi per SWAP	389	316
<b>Totale</b>	<b>(677)</b>	<b>(729)</b>
Iposte IRES	27,50%	27,50%
<b>Impatto netto</b>	<b>(484)</b>	<b>(529)</b>

Infine, si riporta la tabella della "Sensitivity Fair Value Derivati di copertura", che evidenzia gli effetti patrimoniali che si registrerebbero sul valore dei derivati se si verificasse una variazione in aumento o in diminuzione di 50 basis points dei tassi di interesse Euribor.

	<b>Shift + 50 bps</b>	<b>Shift - 50 bps</b>
Fair value derivati di copertura	2.195	2.387

## **Rischio di cambio**

Il Gruppo è principalmente attivo nel mercato italiano e nel mercato della Repubblica Ceca dove le controllate Grandi Stazioni Ceska opera prevalentemente in valuta locale; pertanto è esposto molto limitatamente al rischio cambio derivante dalle diverse valute in cui opera.

## Gestione del capitale proprio

L'obiettivo del Gruppo 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. Il Gruppo si prefigge inoltre l'obiettivo di mantenere una struttura ottimale del capitale in modo da ridurre il costo dell'indebitamento.

## Attività e passività finanziarie per categoria

A completamento dell'informativa sui rischi finanziari, la tabella di seguito riporta una riconciliazione tra attività e passività finanziarie come riportate nella situazione patrimoniale – finanziaria consolidata e categoria di attività e passività finanziarie identificate sulla base dei requisiti dell'IFRS 7:

Attività e passività finanziarie per categoria				
	31.12.2012	Crediti e finanziamenti attivi	Debiti e finanziamenti passivi	Derivati di copertura
Crediti commerciali non correnti		5.948		
Attività finanziarie correnti (inclusi i derivati)		4.836		
Altre attività non correnti		40.146		
Contratti di costruzione		12.230		
Crediti commerciali correnti		82.807		
Altre attività correnti		2.835		
Finanziamenti a medio\lungo termine		-	180.399	
Passività finanziarie non correnti (inclusi i derivati)				10.588
Altre passività non correnti			5.858	
Finanziamenti a breve termine e quote correnti finanziamenti a medio\lungo termine			17.518	
Debiti commerciali correnti			107.603	
Passività finanziarie correnti (inclusi i derivati)				56
Altre passività correnti			8.338	

Attività e passività finanziarie per categoria				
	31.12.2011	Crediti e finanziamenti attivi	Debiti e finanziamenti passivi	Derivati di copertura
Crediti commerciali non correnti		6.782		
Attività finanziarie correnti (inclusi i derivati)		16.974		
Altre attività non correnti		41.212		
Contratti di costruzione		14.214		
Crediti commerciali correnti		77.072		
Altre attività correnti		13.927		
Finanziamenti a medio\lungo termine			197.185	
Passività finanziarie non correnti (inclusi i derivati)				6.116
Debiti commerciali non correnti			712	
Altre passività non correnti			6.119	
Finanziamenti a breve termine e quote correnti finanziamenti a medio\lungo termine			16.156	
Debiti commerciali correnti			106.327	
Passività finanziarie correnti (inclusi i derivati)				164
Altre passività correnti			10.608	

## Analisi delle voci della Situazione patrimoniale finanziaria consolidata

Di seguito vengono analizzate le voci della situazione patrimoniale-finanziaria consolidata dell'esercizio 2012 raffrontate con l'esercizio precedente.

### 7 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.

	Terreni, fabbricati, infrastruttura ferroviaria e portuale	Impianti e macchinari	Attrezzatura industriale e commerciale	Altri beni	Immobilizzazioni in corso e acconti	Beni in Leasing	Totale
Costo Storico	90.742	82.965	1.058	6.472	157.438	1.014	339.689
Ammortamenti e perdite di valore	(5.787)	(15.378)	(1.008)	(5.030)	(418)	(981)	(28.602)
Contributi	-	(18.747)	-	-	(30.156)	-	(48.903)
<b>Consistenza al 31.12.2011</b>	<b>84.955</b>	<b>48.840</b>	<b>50</b>	<b>1.442</b>	<b>126.864</b>	<b>33</b>	<b>262.181</b>
Investimenti	36	10.099		229	34.302	82	44.748
Passaggi in esercizio	3.167	1.490			(12.529)		(7.872)
Ammortamenti	(3.110)	(5.160)	(19)	(483)		(24)	(8.796)
Alienazioni e dismissioni					(3)		(3)
Variazione contributi					(25.190)		(25.190)
Altre Riclassifiche					(2.642)		(2.642)
<b>Totale variazioni</b>	<b>93</b>	<b>6.429</b>	<b>(19)</b>	<b>(254)</b>	<b>(6.062)</b>	<b>58</b>	<b>245</b>
Costo Storico	93.945	94.554	1.058	6.701	176.566	1.096	373.920
Ammortamenti e perdite di valore	(8.897)	(20.538)	(1.027)	(5.513)	(418)	(1.005)	(37.398)
Contributi	-	(18.747)	-	-	(55.346)	-	(74.093)
<b>Consistenza al 31.12.2012</b>	<b>85.048</b>	<b>55.269</b>	<b>31</b>	<b>1.188</b>	<b>120.802</b>	<b>91</b>	<b>262.429</b>

Gli incrementi della voce *Immobilizzazioni in corso e acconti* pari a 34.302 mila euro nell'esercizio 2012 si riferiscono alla capitalizzazione di costi esterni e interni riguardanti principalmente spese di progettazione e lavori relativi agli interventi di riqualificazione in corso nelle stazioni di Venezia, Genova, Verona, Bologna, Firenze, Bari e Palermo Centrale. La variazione registrata negli investimenti degli "impianti e macchinari" è dovuta prevalentemente all'acquisto del sistema pubblicitario perfezionato nel corso del mese di dicembre per 9.759 mila euro a seguito della chiusura del Lodo Arbitrale con il fornitore Vidion, per i cui dettagli si rimanda alle note sui principali eventi dell'esercizio della relazione sulla gestione. L'iscrizione di tale valore nell'attivo alla voce immobili, impianti e macchinari (che rappresenta una unità generatrice di flussi finanziari autonomi) è supportata da adeguata verifica della recuperabilità del valore tramite test di impairment, effettuato considerando i flussi di cassa futuri attesi attualizzati della Pubblicità, sulla base del "piano 2011-2015 Media" approvato dal Consiglio di Amministrazione della società successivamente riaggiornato per gli anni 2012-2016 per tenere conto dell'andamento del mercato e delle nuove prospettive di investimento.

I passaggi in esercizio per complessivi 12.529 mila euro, riguardano: la voce *Fabbricati* per 3.167 mila euro e gli *Impianti e macchinari* per 1.490 mila euro, per la messa in esercizio nel corso dell'anno della stazione di

Verona Porta Nuova. I rimanenti 7.872 mila euro riguardano la messa in esercizio delle migliori apportate sull'immobile compartimentale di proprietà, sito nella vicinanze della stazione di Venezia, riclassificate – per una più corretta esposizione in bilancio - nella voce “investimenti immobiliare”.

In contributi in conto impianti pari complessivamente a 74.093 mila euro si riferiscono: quanto a 18.747 ai contributi ex Giubileo 2000 ricevuti dalla società per la realizzazione della stazione di Roma Termini; quanto a 55.346 mila euro ai lavori in corso di realizzazione per le “opere complementari ai complessi di stazione”, approvati nell’ambito del programma per le infrastrutture strategiche (Legge 443/2001 – c.d. Legge Obiettivo). Per quest’ultima linea di finanziamento da segnalare l’incasso di 25.190 mila euro avvenuto nel corso del mese di ottobre. Per maggiori dettagli si rimanda al paragrafo “Contributi di legge Obiettivo” nei Principali eventi dell’anno della Relazione sulla gestione del Gruppo.

La riclassifica per 2.642 mila euro si riferisce ai lavori di riqualifica eseguiti dalla società per conto di RFI (Rete Ferroviaria Italiana), sulle stazioni di Milano Centrale, Torino Porta Nuova e Napoli Centrale i cui corrispettivi, nel corso del primo semestre, sono stati riconosciuti come rimborsabili da parte della stessa RFI ed a quest’ultima fatturati

## 8 Investimenti immobiliari

Nella seguente tabella sono riportate le consistenze degli investimenti immobiliari e la loro movimentazione.

	2012		Totale Voce	2011		Totale Voce
	Terreni	Fabbricati		Terreni	Fabbricati	
<b>Saldo al 1 Gennaio</b>						
Costo	10.925	42.891		10.925	42.891	
Fondo Ammortamento	-	(15.240)		-	(13.442)	
<b>Valore a bilancio</b>	<b>10.925</b>	<b>27.651</b>	<b>38.576</b>	<b>10.925</b>	<b>29.449</b>	<b>40.374</b>
<b>Variazioni dell'esercizio</b>						
Riclassifiche		7.872				
Ammortamento		(1.903)			(1.798)	
<b>Totale Variazioni</b>		<b>5.969</b>			<b>(1.798)</b>	
<b>Saldo al 31 Dicembre</b>						
Costo	10.925	50.763		10.925	42.891	
Fondo Ammortamento		(17.143)			(15.240)	
<b>Valore a bilancio</b>	<b>10.925</b>	<b>33.620</b>	<b>44.545</b>	<b>10.925</b>	<b>27.651</b>	<b>38.576</b>

La voce investimenti immobiliari accoglie il valore degli immobili limitrofi alla stazione di Napoli Centrale, Venezia Santa Lucia ed ai complessi immobiliari siti in Bologna e Firenze. La voce, oltre alla rilevazione dell’ammortamento di periodo, presenta un incremento dovuto alla messa in esercizio delle migliori apportate sull’immobile compartimentale di Venezia di cui si è accennato nel precedente paragrafo.

Sugli immobili di Firenze, Bologna, Venezia e Napoli gravano ipoteche a fronte di finanziamenti di originari 80 milioni di euro.

Gli investimenti immobiliari indicati comprendono diverse proprietà immobiliari occupate da società del Gruppo Ferrovie dello Stato Italiane e/o da terzi sui quali la società percepisce delle indennità di occupazione o canoni di locazione. Per maggiori dettagli sui rapporti con parti correlate si rinvia alla nota

44. I ricavi complessivi di locazione consuntivati nel periodo ammontano a 2.653 mila euro (3.120 nel 2011) ed i costi di manutenzione ammontano a 498 mila euro (755 nel 2011).

Per la valutazione degli investimenti immobiliari la Società ha ritenuto valide le valutazioni effettuate negli scorsi anni da un perito esterno indipendente, il quale ha determinato dei valori di perizia superiori ai valori contabili.

## 9 Attività immateriali

Di seguito è esposto il prospetto delle consistenze delle attività immateriali costituite esclusivamente da software e licenze d'uso e spese accessorie che si sono incrementate nell'esercizio di 769 mila euro per gli investimenti in corso sul sistema ERP-SAP.

	Concess., licenze, marchi e dir. Simili
Costo Storico	5.164
Ammortamenti e perdite di valore	(4.603)
<b>Consistenza al 31.12.2011</b>	<b>561</b>
Investimenti	769
Ammortamenti	(349)
<b>Totale variazioni</b>	<b>420</b>
Costo Storico	5.933
Ammortamenti e perdite di valore	(4.952)
<b>Consistenza al 31.12.2012</b>	<b>981</b>

Da segnalare che nel corso del 2012 il Gruppo non ha sostenuto costi per attività di ricerca e sviluppo.

## 10 Attività per imposte anticipate e passività per imposte differite

Nei prospetti di seguito sono illustrati la consistenza delle attività per imposte anticipate e delle passività per imposte differite con i movimenti intercorsi nel 2012:

	31.12.2011	Incr.(decr.) con imp. a CE	Altri movimenti	31.12.2012
<b>Attività per imposte anticipate:</b>				
Differenze di valore su imm. materiali ed immateriali	896	(223)	-	673
Accantonamenti per rischi ed oneri e perdite di valore con deducibilità fiscale differita	4.019	1.067	-	5.085
Valutazione strumenti finanziari	1.641	-	948	2.588
Altre partite	517	109	-	626
<b>Totale</b>	<b>7.072</b>	<b>953</b>	<b>948</b>	<b>8.973</b>
<b>Passività per imposte differite:</b>				
Differenze su immobilizzazioni attività finanziarie	444			444
Proventi a tassazione differita	6.102	(2.211)		3.891
Valutazione strumenti finanziari	336	155	(149)	342
Benefici ai dipendenti	85	59	(81)	63
Oneri finanziari capitalizzati	2.215	(97)	-	2.118
<b>Totale</b>	<b>9.181</b>	<b>(2.094)</b>	<b>(230)</b>	<b>6.858</b>

Le attività per imposte anticipate al 31 dicembre 2012 sono pari a 8.973 mila euro e si incrementano di 1.901 mila euro rispetto al 31 dicembre 2011. La variazione risente principalmente delle differenze temporanee emerse a seguito dagli accantonamenti effettuati al fondo svalutazione crediti, al fondo per rischi ed oneri e delle valutazioni sugli strumenti finanziari.

Si precisa che non esistono perdite fiscali pregresse su cui la Società avrebbe potuto rilevare imposte anticipate.

Le passività per imposte differite al 31 dicembre 2012 sono pari a 6.858 mila euro con un decremento di 2.323 mila euro, attribuibile principalmente al riassorbimento delle imposte differite rilevate sulle plusvalenze realizzata dalla cessione degli immobili ex Compartimentale di Venezia e Roma, fiscalmente rateizzabili nell'esercizio corrente e, rispettivamente nei prossimi uno e tre esercizi.

## 11 Crediti commerciali non correnti e correnti

I crediti commerciali sono così dettagliati:

	31.12.2012		31.12.2011		Differenze	
	Non correnti	Correnti	Non correnti	Correnti	Non correnti	Correnti
Clienti ordinari	5.948	63.638	6.782	57.206	(834)	6.432
Crediti verso società del Gruppo		29.125		30.567		(1.442)
<i>Controllante</i>		2.209		146		2.063
<i>Altre imprese consociate</i>		26.916		30.421		(3.505)
<b>Totale</b>	<b>5.948</b>	<b>92.763</b>	<b>6.782</b>	<b>87.773</b>	<b>(834)</b>	<b>4.990</b>
Fondo svalutazione		(9.956)		(10.701)		745
<i>Terzi</i>		9.818		10.389		(571)
<i>Gruppo FS</i>		138		312		(174)
<b>Totale netto fondo</b>	<b>5.948</b>	<b>82.807</b>	<b>6.782</b>	<b>77.072</b>	<b>(834)</b>	<b>5.735</b>

I crediti commerciali “non correnti” al 31 dicembre 2012 si riducono rispetto al precedente esercizio di 834 mila euro, mentre si incrementano quelli “correnti” di 5.735 mila euro. Il miglioramento verso le società del Gruppo è mitigato dal rallentamento registrato verso clienti terzi; tuttavia la capillare azione di recupero crediti proseguita in maniera sistematica per tutto il periodo dovrebbe, comunque, portare dei risultati positivi nel corso del prossimo anno. Il Fondo svalutazione crediti include per 384 mila euro la svalutazione stanziata dalla controllata Grandi Stazioni Ceska Republica.

Per una migliore comprensione si sottolinea che, la controllata Grandi Stazioni Ceska Republica, ha operato – a valere sul bilancio 2011 - una riclassifica patrimoniale nei crediti verso clienti ordinari di 2.382 mila euro.

Si segnala che i principali clienti che costituiscono più del 10% dei ricavi della società con riferimento agli esercizi 2011 e 2012 sono i seguenti: Rete Ferroviaria Italiana pari a 54.490 mila euro nel 2011 e 51.150 mila euro nel 2012; Trenitalia pari a 26.418 mila euro nel 2011 e 29.299 mila euro nel 2012.

I suddetti ricavi sono tutti connessi all'attività caratteristica di locazione e conduzione degli spazi.

La massima esposizione al rischio di credito, suddivisa per regione geografica, è la seguente:

	31.12.2012	31.12.2011
Nazionali	87.618	82.440
Paesi dell'area euro	1.137	1.414
<b>Totale</b>	<b>88.755</b>	<b>83.854</b>

## 12 Altre attività non correnti e correnti

La voce è dettagliata come segue:

	31.12.2012		31.12.2011		Differenze	
	Non correnti	Correnti	Non correnti	Correnti	Non correnti	Correnti
Altri crediti tributari	1.288	2	1.805	122	(516)	(120)
Crediti per IVA	-	31	-	80	-	(49)
Anticipi su canoni leasing	38.437	-	38.932	-	(495)	-
Ires per consolidato fiscale		615		354	-	261
Debitori diversi	2	1.892	475	13.046	(473)	(11.154)
Ratei e Risconti attivi	418	296	-	325	418	(29)
<b>Totale</b>	<b>40.146</b>	<b>2.835</b>	<b>41.212</b>	<b>13.927</b>	<b>(1.066)</b>	<b>(11.092)</b>

Gli altri crediti tributari “non correnti” si riferiscono principalmente: al credito Irpeg di 1.288 mila euro al 31 dicembre 2012 (con scadenza oltre i 12 mesi), ceduto da Ferrovie dello Stato Italiane S.p.A. nel 2004, utilizzato in ciascun esercizio nel limite massimo previsto dalla normativa in materia (D. Lgs. 241/97). I debitori diversi per 2 mila euro riguardano depositi cauzionali; la voce relativa agli “Anticipi su canoni di leasing” si riferisce ai costi diretti e indiretti sostenuti dalla controllata Grandi Stazioni Ceska per la riqualificazione delle stazioni di Praga e Mariánské Lázně. Si tratta quindi di costi sospesi tra le attività non correnti che sono addebitati a conto economico a quote costanti lungo la durata residua del contratto di leasing in essere con le Ferrovie Ceche (Ceske Drahy a.s.). Nel 2012 e 2011 i costi totali addebitati a conto economico prevalentemente relativi alla controllata Grandi Stazioni Ceska Repubblica ammontano rispettivamente a 1.302 mila euro e a 965 mila euro, al riguardo si rinvia alla nota 31 “Costi per godimento beni di terzi”.

Per quanto riguarda i “crediti correnti”, il credito per Ires da consolidato fiscale è relativo al differenziale risultante tra gli acconti versati alla controllante Ferrovie dello Stato Italiane S.p.A. e le imposte stanziate nel corrente esercizio. La significativa variazione registrata nei debitori diversi “correnti” è dovuta principalmente alla chiusura degli anticipi corrisposti al fornitore Vidion di riferimento per l’attività di “Media” a seguito dell’emissione del Lodo arbitrare i cui effetti sono già commentati al paragrafo fondi rischi ed oneri.

Per una migliore comprensione si sottolinea che, la controllata Grandi Stazioni Ceska Repubblica, ha operato – a valere sul bilancio 2011 - una riclassifica patrimoniale nei debitori diversi rispettivamente di 473 mila euro nei “non correnti” e di 1.041 mila euro nei “correnti”.

I ratei e risconti si riferiscono alle quote di costo da rinviare al successivo esercizio per i premi assicurativi pagati in via anticipata.

La massima esposizione al rischio di credito, suddivisa per regione geografica è la seguente:

	31.12.2012	31.12.2011
Nazionali	4.062	16.207
Paesi dell'area euro	38.919	38.932
<b>Totale</b>	<b>42.981</b>	<b>55.139</b>

### 13 Contratti di costruzione

I contratti di costruzione risultano così composti:

	31.12.2012	31.12.2011	Variazioni
Contratti di costruzione	38.555	36.251	2.304
Fondo svalutazione	( 165)	( 157)	( 8)
<b>Valore netto</b>	<b>38.390</b>	<b>36.094</b>	<b>2.296</b>
Acconti	( 26.160)	( 21.880)	( 4.280)
<b>Totale contratti di costruzione</b>	<b>12.230</b>	<b>14.214</b>	<b>( 1.984)</b>

I contratti di costruzione relativi a commesse non completate alla data del 31 dicembre 2012 sono stati iscritti tra le rimanenze, sulla base dei corrispettivi contrattuali regolamentati dai contratti stipulati principalmente con RFI S.p.A. e Trenitalia S.p.a. (entrambe società del gruppo Ferrovie dello Stato Italiane).

Il decremento rilevato nella voce contratti in costruzione al 31 dicembre 2012 rispetto al precedente esercizio, pari a 1.984 mila euro, è dovuto all'effetto combinato di: un incremento di 2.304 mila euro per aumento nei corrispettivi contrattuali maturati nell'esercizio per lavori eseguiti, assorbimento netto del fondo svalutazione di 8 mila euro, decrementi per 4.280 mila euro per gli anticipi ricevuti principalmente da RFI e Trenitalia.

Si riporta nella tabella seguente la movimentazione del periodo del fondo svalutazione dove sono evidenziati gli accantonamenti ed i rilasci relativi alle perdite previste.

	Saldo al 31.12.2011	Accantonamenti	Utilizzi	Rilascio fondi eccedenti	Saldo al 31.12.2012
Fondo svalutazione contratti di costruzione	157	80		( 72)	165
<b>TOTALE</b>	<b>157</b>	<b>80</b>	<b>-</b>	<b>( 72)</b>	<b>165</b>

### 14 Attività finanziarie non correnti e correnti (inclusi i derivati)

Nella tabella seguente si riporta la movimentazione delle attività finanziarie alla fine dei due periodi a confronto.

	Valore contabile								
	31.12.2012			31.12.2011			Variazioni		
	Non correnti	Correnti	Totale	Non correnti	Correnti	Totale	Non correnti	Correnti	Totale
<b>Attività finanziarie</b>									
- Altri crediti finanziari (verso controllante)		4.836	4.836	-	16.974	16.974	-	(12.138)	(12.138)
	-	<b>4.836</b>	<b>4.836</b>	-	<b>16.974</b>	<b>16.974</b>	-	<b>(12.138)</b>	<b>(12.138)</b>

Si segnala che i valori contabili indicati corrispondono ai rispettivi *fair value* determinati alle date di bilancio.

I crediti finanziari nei confronti della controllante sono costituiti interamente dal saldo al 31 dicembre 2012 del conto corrente intersocietario intrattenuto con Ferrovie dello Stato Italiane S.p.A. sul quale transitano gli incassi ed i pagamenti relativi ai rapporti economici in essere con società del gruppo FS

(oltre alla stessa Capogruppo, Ferservizi, Italferr, RFI e Trenitalia). Tale rapporto di conto corrente è regolato a condizioni in linea con il mercato e sulla base di un contratto che prevede un tasso di interesse attivo pari all'Euribor (media mensile) meno uno spread dello 0,175% annuo. I tassi medi applicati per gli esercizi 2011 e 2012 sono rispettivamente pari a: 1,017% e 0,199%.

Per informazioni sugli strumenti finanziari derivati del Gruppo si rinvia alla nota 5 paragrafi “Rischio cambio” e “Rischio tasso”.

## 15 Disponibilità liquide e mezzi equivalenti

La voce è dettagliata come segue:

Descrizione	31.12.2012	31.12.2011	Differenza
Depositi bancari e postali	29.632	28.365	1.267
Denaro e valori in cassa	11	10	1
<b>Totale</b>	<b>29.643</b>	<b>28.375</b>	<b>1.269</b>

Il saldo di fine anno corrente non presenta variazioni significative rispetto al precedente esercizio e rappresenta le disponibilità liquide e l'esistenza di numerario e di valori alla data del 31 dicembre 2012.

## 16 Crediti tributari

I crediti tributari al 31 dicembre 2012 presentano un saldo pari a 778 mila euro, dovuto al differenziale tra gli acconti pagati rispetto agli stanziamenti operati nel corrente. La voce è dettagliata come segue:

	31.12.2012	31.12.2011	Differenze
Crediti Irap	778	4	774
<b>Totale</b>	<b>778</b>	<b>4</b>	<b>774</b>

## 17 Attività non correnti possedute per la vendita

Al 31 dicembre 2012 la voce “attività non correnti possedute per la vendita” è rappresentata dal valore residuo del palazzo ex compartimentale Genova, riclassificato nel 2010 dagli investimenti immobiliari, in seguito ad una delibera di Consiglio di Amministrazione, che ha dato mandato all'Amministratore Delegato di avviare le procedure competitive di dismissione degli immobili in parola. La voce, esposta ad un valore non superiore al quello di presumibile realizzo in caso di vendita, non ha subito nessuna variazione nel corso dell'anno.

Attività possedute per la vendita	31.12.2012	31.12.2011	Variazioni
Immobili e Terreni Trading	7.266	7.266	-
<b>Totale Attività possedute per la vendita</b>	<b>7.266</b>	<b>7.266</b>	<b>-</b>

## 18 Patrimonio netto

Le variazioni intervenute nell'esercizio 2012 per le principali voci del patrimonio netto consolidato sono riportate analiticamente nel prospetto delle variazioni del patrimonio netto consolidato che segue gli schemi di bilancio.

### **Capitale sociale**

Il capitale sociale della Capogruppo al 31 dicembre 2012, interamente sottoscritto e versato, risulta costituito da numero 83.334 azioni ordinarie da nominali 51,65 euro cadauna, per un totale di 4.304.201,10 euro. Al 31 dicembre 2011 sulla base delle risultanze del libro Soci il capitale azionario risulta detenuto per il 60% da Ferrovie dello Stato Italiane S.p.A. e per il 40% da Eurostazioni S.p.A..

### **Riserva Legale**

La riserva legale pari a complessivi 861 mila euro non subisce variazioni rispetto al 31 dicembre 2011 in quanto la stessa ha raggiunto il limite di cui all'art. 2430 del Codice Civile (20% del capitale sociale).

### **Riserva da Sovrapprezzo Azioni**

La riserva sovrapprezzo azioni risale all'operazione di aumento di capitale effettuato in data 28 luglio 2000 e non subisce variazioni rispetto al precedente esercizio.

### **Straordinaria**

La riserva straordinaria è formata dagli utili di esercizi precedenti non destinati alla distribuzione. Tale riserva presenta un incremento nell'esercizio 2012 pari a 14.162 mila euro.

### **Riserva di conversione bilanci in valuta estera**

La riserva di conversione comprende tutte le differenze cambio derivanti dalla conversione dei bilanci della controllata estera Grandi Stazioni Ceska.

### **Riserva per valutazione *Fair value* su derivati – *Cash Flow Hedge***

La riserva di copertura di flussi finanziari include la quota efficace della variazione netta accumulata del fair value degli strumenti di copertura dei flussi finanziari relative a operazioni coperte che non si sono ancora manifestate tenuto conto del relativo effetto fiscale. Per maggiori dettagli si rinvia alla nota 6 paragrafo "rischio tasso" e alla nota 22 "Passività finanziarie non correnti e correnti (inclusi derivati).

### **Riserva per utili (perdite) attuariali per benefici ai dipendenti**

La voce include esclusivamente la quota di utili/(perdite) derivanti dall'effettuazione del calcolo attuariale interamente imputati al patrimonio netto, nell'esercizio di riferimento, tenuto conto del relativo effetto fiscale differito.

### **Risultato dell'esercizio**

Il risultato di periodo ammonta ad euro 20.508 mila euro. Il decremento rispetto al precedente periodo è da ascrivere principalmente alle operazioni straordinarie che hanno caratterizzato lo scorso anno.

In seguito a quanto deliberato dall'Assemblea degli Azionisti in data 28 maggio 2012, la Società nel corso dell'esercizio 2012 ha provveduto alla distribuzione dei dividendi sull'esercizio 2011 per complessivi 15.833 mila euro.

Il Consiglio di Amministrazione del 5 aprile 2013 della capogruppo, per quanto concerne la destinazione dell'utile dell'esercizio 2012 per complessivi 19.271.731 euro, ha rimesso ogni decisione all'Assemblea degli Azionisti, rappresentando che la riserva legale ha raggiunto il limite di cui all'art. 2430 del codice civile.

#### **Altre componenti del conto economico complessivo rilevato nell'esercizio**

Nella sezione dei prospetti contabili consolidati è presentato il Prospetto dell'utile/perdita (complessivo) rilevato nell'esercizio che evidenzia le altre componenti del risultato economico complessivo al netto dell'effetto fiscale. Nella seguente tabella è esplicitato l'importo lordo e il relativo effetto fiscale di dette componenti:

	31.12.2012	31.12.2011
Risultato netto del periodo	20.508	31.630
<b>Altre componenti di conto economico complessivo dell'esercizio</b>		
Quota efficace delle variazioni di fair value della copertura dei flussi finanziari	(4.249)	(4.096)
Utili (perdite) relativi a benefici attuariali	(290)	(132)
Differenze di cambio delle gestioni estere	166	(396)
Effetto fiscale	1.178	1.254
Utili e perdite rilevati direttamente a patrimonio netto	(3.197)	(3.370)
<b>Utile complessivo rilevato nell'esercizio</b>	<b>17.311</b>	<b>28.260</b>

## **19 Finanziamenti a medio/lungo termine e a breve termine**

I finanziamenti a medio/lungo termine e la relativa quota corrente sono dettagliati per natura nella seguente tabella:

Finanziamenti a medio/lungo termine	Valore Contabile		Differenze
	31.12.2012	31.12.2011	
Finanziamenti da banche	180.399	197.185	(16.786)
<b>Totale</b>	<b>180.399</b>	<b>197.185</b>	<b>(16.786)</b>
<b>Finanziamenti a breve termine</b>	<b>31.12.2012</b>	<b>31.12.2011</b>	
Finanziamenti da banche (breve termine)	17.518	16.156	1.362
<b>Totale</b>	<b>17.518</b>	<b>16.156</b>	<b>1.362</b>
<b>Totale Finanziamenti</b>	<b>197.917</b>	<b>213.341</b>	<b>(15.424)</b>

Con riferimento al dettaglio delle scadenze contrattuali di dette passività finanziarie, comprensive degli interessi da versare, si rinvia alla nota 6 ("Gestione del rischio") paragrafo "Rischio di liquidità".

I termini e le condizioni dei finanziamenti in essere sono i seguenti:

			31.12.2012		31.12.2011		Variazioni		
	Valuta	Tasso di interesse nominale	Anno di Scadenza	Valore Nom.	Valore Cont.	Valore Nom.	Valore Cont.	Valore Nom.	Valore Cont.
<b>Creditore</b>									
Mutuo Banca BIIS – Immobile Firenze Bolona	EUR	Euribor 6 mesi +0,95%	2022	13.125	13.132	14.206	14.223	(1.081)	(1.091)
Mutuo Banca BIIS – Immobile Venezia\Napoli	EUR	Euribor 6 mesi +0,95%	2022	39.375	39.395	42.619	42.669	(3.244)	(3.274)
Bipop Carire	EUR	Euribor 6 mesi +0,80%	2013	325	326	975	979	(650)	(653)
Finanziamento BEI	EUR	Euribor 6 mesi + spread variabile	2023	116.667	116.365	127.778	127.332	(11.111)	(10.967)
Finanziamento Unicredit Bank Austria AG	EUR	Pribor 6 mesi +1,6%	2024	29.054	28.699	28.532	28.138	522	561
<b>Totale Finanziamenti</b>				<b>198.546</b>	<b>197.917</b>	<b>214.110</b>	<b>213.341</b>	<b>(15.564)</b>	<b>(15.424)</b>

Si segnala che i valori contabili dei finanziamenti dettagliati nella precedente tabella sono rappresentativi dei relativi *fair value*.

I finanziamenti si riferiscono:

- al debito contratto dalla controllante nei confronti dell'Istituto di credito Banca BIIS (Banca Infrastrutture Innovazione e Sviluppo), sorto per effetto dell'accensione di due mutui fondiari garantiti dagli immobili di proprietà di Firenze, Bologna, Venezia e Napoli per complessivi 80 milioni di euro originari. Entrambi i contratti sono stati stipulati in data 6 marzo 2003, con durata ventennale, ed entrambi prevedono un preammortamento per i soli interessi per i primi tre anni ed una restituzione del capitale nei successivi 17 anni ad un tasso variabile pari all'Euribor rilevato a sei mesi più uno spread dello 0,95%. Nel corso dell'anno si è registrata una variazione dovuta al rimborso delle rispettive quote capitale;
- al finanziamento Bipop Carire, stipulato dalla controllante nel maggio 2005 per un importo pari a Euro 3,25 milioni di euro, finalizzato al sostegno dell'investimento in partecipazioni di imprese italiane all'estero (L. 100/90 - SIMEST). Esso ha durata di 8 anni, prevede un preammortamento per i soli interessi per i primi tre anni ed una restituzione del capitale nei successivi cinque anni ad un tasso variabile pari all'Euribor rilevato a 6 mesi più uno spread dello 0,8%;
- al finanziamento sottoscritto con BEI (Banca Europea per gli Investimenti), stipulato dalla controllante ad aprile 2008, per 150 Milioni di euro per la realizzazione dei lavori di riqualificazione interni alle stazioni; l'operazione vede la Banca Calyon e la Cassa Depositi e Prestiti S.p.A. ricoprire il ruolo di Garante. La durata è pari a 15 anni a partire dalla prima erogazione (30 giugno 2008); il rimborso è previsto in rate semestrali a capitale costante a partire dal 30 giugno 2010 e con un tasso di interesse pari all'Euribor a 6 mesi offerto per una durata di sei mesi aumentato ovvero diminuito del numero di punti base comunicato dalla Banca alla Società. Nel mese di giugno 2008 e nel mese di ottobre 2008 sono stati sottoscritti due atti integrativi di garanzia, rispettivamente con la Banca Calyon S.A. e Cassa Depositi e Prestiti S.p.A. cui viene riconosciuta una commissione semestrale, pari a 45 punti base, da calcolarsi sull'importo in linea capitale delle erogazioni di volta, in volta in

essere. Il contratto prevede l'obbligo di comunicare al garante il rispetto dei rapporti di copertura del debito (storico con dati di bilancio 31 dicembre 2009 e prospettico con dati di budget 2010), che al 31 dicembre 2010 risulta ottemperato. A fronte del finanziamento è stato mantenuto in essere il contratto di copertura con Mediobanca e nel corso del 2009 sono stati sottoscritti tre contratti di copertura IRS. Si segnala che a fronte dell'accensione di tale finanziamento sono stati sostenuti oneri accessori per complessivi 340 mila euro portati a riduzione del valore del debito finanziario per il calcolo del costo ammortizzato.

- al debito contratto dalla controllata Grandi Stazioni Ceska con Unicredit Bank Austria A.G, in data 9 agosto 2011 per un valore di circa 28,5 milioni di euro (730 milioni di corone Ceche), interamente erogati al 31 dicembre 2011. Il finanziamento ha una durata di 13 anni e prevede un tasso di interesse pari al Pribor 6 mesi più uno spread dell'1,6% (su base annuale) fino al 30 giugno 2016 e, successivamente, al Pribor 6 mesi più uno spread del 2,2%-2,55% (su base annuale). Tale finanziamento risulta interamente garantito dalla controllante Grandi Stazioni S.p.A..

Al 31 dicembre 2012 risultano in essere un contratto di leasing finanziario stipulato dalla Società per complessivi 33 mila euro, di cui 12,5 mila euro liquidati entro l'esercizio a titolo di maxi canone e prima quota capitale.

## 20 TFR e altri benefici ai dipendenti

	31.12.2012	31.12.2011	Variazioni
Valore attuale obbligazioni TFR	2.190	1.906	284
<b>Totale valore attuale obbligazioni</b>	<b>2.190</b>	<b>1.906</b>	<b>284</b>

### 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. In ossequio comunque alle recenti indicazioni espresse dalla Consob a seguito delle disposizioni emanate di recente dall'ESMA (European Security Markets Authority) in merito alla informativa da dare nel caso di variazione del paniere di riferimento per la determinazione del tasso, si segnala che la variazione adottata ha comportato

una minore obbligazione per il TFR di 87 mila euro (tasso applicato 2,4% rispetto al 2,05% di cui al paniere “IBOXX AA”) che, al netto dell’effetto fiscale di 24 mila euro, si traduce in una minore perdita nell’apposita riserva di utili (perdite) relativi a benefici attuariali di 63 mila euro.

La tabella seguente illustra le variazioni intervenute nel valore attuale della passività per obbligazioni a benefici definiti costituita esclusivamente dal TFR.

	31.12.2012	31.12.2011
Obbligazioni a benefici definiti al 1° gennaio	1.906	1.885
Service cost	50	31
Interest cost (*)	74	83
(Utili) perdite attuariali rilevati nel patrimonio netto	294	115
Anticipi e utilizzi	(134)	(209)
<b>Passività per obbligazioni a benefici definiti al 31 dicembre</b>	<b>2.190</b>	<b>1.906</b>

(\*) con rilevazione a Conto Economico

Si segnala che non esistono attività a servizio del piano a benefici definiti e che il costo rilevato a conto economico negli esercizi 2011 e 2012 è costituito esclusivamente dagli oneri finanziari derivanti dall’attualizzazione del TFR pari rispettivamente a 83 mila euro e 74 mila euro.

## Ipotesi attuariali

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

	31.12.2012	31.12.2011
Tasso di attualizzazione	2,40%	4,05%
Incrementi futuri delle pensioni ( <i>tasso annuo incremento TFR</i> )	3%	3%
Tasso atteso di turnover dei dipendenti	4,50%	4,50%
Tasso atteso di anticipazioni	1%	1%
Probabilità di decesso	RG48	RG48

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

## 21 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	Acc. nti	Utilizzi	Rilascio fondi eccedenti	31.12.2012
Contenzioso nei confronti del personale	1.249	140	(314)	(524)	551
Contenzioso nei confronti dei terzi:	3.864	6.209	(1.536)	(668)	7.869
<i>Contenzioso fiscale</i>	<i>973</i>	<i>843</i>	<i>(439)</i>	<i>(447)</i>	<i>929</i>
<i>Contenzioso civile</i>	<i>2.844</i>	<i>5.351</i>	<i>(1.097)</i>	<i>(221)</i>	<i>6.878</i>
<i>Altri oneri</i>	<i>47</i>	<i>15</i>			<i>62</i>
<b>Totale non corrente e corrente</b>	<b>5.113</b>	<b>6.349</b>	<b>(1.850)</b>	<b>(1.192)</b>	<b>8.420</b>

Gli accantonamenti sopra evidenziati sono esposti nel conto economico in base alla natura degli stessi. Il rilascio è esposto a rettifica della voce di costo in precedenza interessata per l’accantonamento.

Tale esposizione, effettuata nel bilancio 2012 ai fine di una migliore rappresentazione delle voci di

bilancio, è stata riflessa anche nei saldi al 31 dicembre 2011 per una corretta comparabilità dei dati.

## **Principali posizioni di contenzioso civile e amministrativo nei confronti di terzi sorte nei precedenti esercizi**

### *Contenzioso agenti*

In relazione ai giudizi promossi da Grandi Stazioni nei confronti degli agenti Publica S.r.l., Spaziale S.r.l., AD S.r.l. e Media & Sport S.a.s., con i quali la Società ha richiesto l'accertamento dell'intervenuta risoluzione dei contratti e la condanna degli agenti medesimi al risarcimento dei danni derivanti da inadempimento contrattuale, sono state concluse le operazioni peritali relative alle consulenze tecniche d'ufficio disposte dai giudici peraltro contestate da Grandi Stazioni. I giudizi nei confronti di Publica S.r.l., Spaziale S.r.l. e Media & Sport S.a.s. sono in fase di decisione.

Nel giudizio relativo ad AD S.r.l., il Tribunale di Genova, con sentenza del 22 settembre 2012, ha dichiarato la risoluzione per grave inadempimento di Grandi Stazioni del contratto di agenzia del 2 febbraio 2004 e, conseguentemente, ha condannato la società al pagamento a favore di AD di complessivi 4.418 mila euro per provvigioni, FIRR, risarcimento danni, interesse e spese. In data 24 ottobre 2012 la ricorrente ha notificato a Grandi Stazioni la sentenza in questione con il relativo precetto per il pagamento delle somme oggetto di condanna. Grandi Stazioni ha immediatamente interposto appello avverso la sentenza, con istanza di sospensione della provvisoria esecuzione.

La Corte d'appello di Genova, con ordinanza presidenziale del 31 ottobre 2012, ha disposto la sospensione dell'esecutività della sentenza di primo grado, fissando l'udienza per la trattazione dell'inibitoria alla data del 6 dicembre 2012. Con ordinanza del 19 dicembre 2012 la Corte stessa ha disposto la sospensione parziale della efficacia esecutiva della sentenza limitatamente al risarcimento dei danni subiti da AD per l'anticipata risoluzione del contratto e quindi al quantum complessivo di 3.605 mila euro, per l'anticipata risoluzione del contratto ed ha fissato l'udienza per la precisazione delle conclusioni per l'11 maggio 2013.

In considerazione di quanto appena commentato, il fondo rischi al 31 dicembre 2012 relativo ad AD accoglie complessivamente 3,2 milioni di euro relativi alle somme liquidate nel mese di gennaio 2013 (per 521 mila euro) oltre interessi e spese e alla quantificazione del rischio di soccombenza ritenuto, anche con il supporto dei pareri legali esterni di cui ci si è avvalsi, probabile relativo alla componente del risarcimento danni per la quale si è ottenuta sospensione parziale della efficacia esecutiva in precedenza commentata.

Con riferimento agli altri tre contenzioni i cui giudizi sono in fase di decisione al 31 dicembre 2012 (Publica S.r.l., Spaziale S.r.l. e Media & Sport S.a.s.) il fondo rischi accoglie la quantificazione delle componenti il cui rischio di soccombenza appare probabile per complessivi Euro 3 milioni. Si rileva che le operazioni peritali hanno determinato la quantificazione della componente risarcimento danni in complessivi 12 milioni di euro non riflessi nel fondo rischi al 31 dicembre in quanto il rischio di soccombenza, anche con il supporto dei pareri legali esterni di cui ci si è avvalsi, è stato ritenuto solo possibile. Si fa rinvio inoltre, alla nota esplicativa 45 per quanto riguarda le informazioni sugli eventi intervenuti dopo la data di riferimento del bilancio.

Alla luce di quanto commentato, si è proceduto ad adeguare il fondo rischi ed oneri precedentemente costituito fino a complessivamente 6,2 milioni euro procedendo ad un ulteriore accantonamento nell'esercizio di 5,2 milioni di euro.

#### Giudizio arbitrale Vidion S.r.l. 2009-2010

In data 4 dicembre 2012 è stato depositato il dispositivo del Lodo arbitrale nei procedimenti avviati nel 2009 e nel 2010 dalla società Vidion S.r.l., successivamente riuniti, in relazione all'esecuzione del contratto di associazione in partecipazione del 19 febbraio 2007. Il lodo ha dichiarato la risoluzione del contratto ed ha disposto il trasferimento a Grandi Stazioni della piena proprietà del sistema degli impianti funzionali all'espletamento dell'attività pubblicitaria progettati, realizzati ed installati da Vidion, degli impianti provvisoriamente disinstallati da Vidion su richiesta di Grandi Stazioni, delle parti di ricambio dei predetti impianti, nonché dei mezzi e/o beni strumentali alla prosecuzione delle attività, a fronte del pagamento, da parte di Grandi Stazioni, di un importo di 9.759 mila euro (oltre IVA), per il trasferimento degli impianti, ricambi e mezzi e di un importo di 541 mila euro (oltre IVA), quale saldo delle partite di anticipo (la cui significativa variazione è esposta nella voce Altre attività correnti) ed il saldo degli utili maturati e non distribuiti dall'inizio del contratto alla data del lodo, il cui impatto economico (pari a 997 mila euro) è commentato alla nota 30. A seguito di quanto detto è stato utilizzato il fondo per complessivi 721 mila euro.

#### Arbitrato Retail Group S.p.A.

Il giudizio arbitrale promosso da Grandi Stazioni nel mese di luglio del 2010 nei confronti della Retail Group S.p.A., volto ad accertare l'inadempimento di quest'ultima alle proprie obbligazioni nascenti dal contratto di locazione in data 18 dicembre 2002 e a sentir dichiarare l'avvenuta risoluzione del contratto di locazione stesso *ex art.* 1454 cod. civ., è stata disposta la consulenza tecnica d'ufficio non ancora nota alla società. La valutazione del legale incaricato della difesa in giudizio è stata di rischio possibile di soccombenza in relazione alle domande riconvenzionali di Retail Group e probabile in relazione ai danni subiti da parte convenuta per le infiltrazioni verificatesi in un locale di Milano Centrale e per la rimozione di due inbox nella stazione di Milano a seguito di un procedimento cautelare promosso da Grandi Stazioni ancorchè le richieste risarcitorie appaiano contestabili e non supportate da idonea evidenza. Il fondo al 31 dicembre 2012, invariato rispetto al precedente esercizio, accoglie la stima delle spese legali.

#### Giudizio CBS Outdoor

La CBS Outdoor Holding, già concessionaria per la pubblicità nelle stazioni ferroviarie gestite dalla Società, ha proposto appello avverso la sentenza n. 240045/2009 con la quale il Tribunale di Roma aveva respinto le domande della predetta società volte ad ottenere la condanna di Grandi Stazioni al risarcimento danni per fatto illecito relativi alla mancata autorizzazione alla stipula di talune commissioni pubblicitarie per un valore di circa 7 milioni di euro, condannando parte attrice al pagamento delle spese processuali nella misura di due terzi e compensando tra le parti il terzo residuo.

Grandi Stazioni si è costituita nel giudizio di appello; si rileva tuttavia che non si prevedono passività potenziali probabili.

#### Giudizio Rom Artificio

Con sentenza del 5 maggio 2011, il Tribunale di Roma ha definito il giudizio promosso da Grandi Stazioni per l'accertamento dell'intervenuta risoluzione di diritto del contratto di associazione in partecipazione del 19 aprile 2002 con la società RomArtificio, la restituzione di locali occupati nella stazione di Roma Termini, ed il pagamento di somme a vario titolo, per un importo complessivo pari a 126 mila euro, oltre al risarcimento dei danni derivanti dall'inadempimento e dal rilascio dell'immobile.

Il Giudice ha rigettato sia la domanda di risarcimento svolta da Grandi Stazioni, sia la domanda riconvenzionale che era stata articolata da RomArtificio per ottenere il risarcimento dei danni subiti per un importo pari a 16 milioni di euro. Non è stata altresì accolta la domanda di Grandi Stazioni volta ad ottenere il versamento di taluni corrispettivi contrattuali dovuti da RomArtificio, pari a complessivi a circa 150 mila euro. La RomArtificio ha proposto appello avverso la sentenza, mentre Grandi Stazioni si è costituita in giudizio.

*Ricorso gara appalto progettazione esecutiva ed esecuzione interventi di adeguamento funzionale degli edifici di stazione e delle opere infrastrutturali complementari relativi alle stazioni ferroviarie di Venezia S. Lucia, Venezia Mestre e Verona P. Nuova*

Con ricorso notificato in data 20 ottobre 2010, la società CIR S.p.A. ha proposto appello innanzi al Consiglio di Stato, avverso la sentenza con la quale il TAR del Lazio aveva respinto il ricorso dell'impresa per l'annullamento, a seguito dell'esperimento della procedura di interpello del secondo classificato ex art. 140 del D. Lgs n. 163/2006, dell'aggiudicazione del contratto per l'affidamento della progettazione esecutiva ed esecuzione degli interventi di adeguamento funzionale degli edifici di stazione e delle opere infrastrutturali complementari relativi alle stazioni ferroviarie di Venezia Santa Lucia, Venezia Mestre e Verona Porta Nuova, compresi i servizi di conduzione e manutenzione di opere ed impianti degli edifici di stazione, all'ATI CMB-Fatigappalti S.p.A.

Con sentenza del 14 novembre 2012, il Consiglio di Stato, riformando la sentenza del TAR Lazio, ha dichiarato la responsabilità precontrattuale di Grandi Stazioni per aver ingenerato un legittimo affidamento alla conclusione del contratto d'appalto nell'ambito della procedura di interpello avviata dopo la risoluzione del contratto precedentemente stipulato con l'impresa aggiudicataria. La condanna di Grandi Stazioni è stata limitata alle sole spese sostenute dall'ATI CIR Costruzioni per fornire la documentazione richiesta per la stipula del contratto e al 10% delle spese legali nella misura di 8 mila euro per entrambe i gradi di giudizio.

*Lavori di adeguamento funzionale dell'edificio D della stazione di Roma Termini.*

Con atto di citazione notificato il 21 ottobre 2010 l'impresa Mucciola Piero S.p.A. ha convenuto in giudizio Grandi Stazioni innanzi al Tribunale di Roma per ottenere il pagamento della somma di 121 mila euro circa, oltre interessi e rivalutazione, a titolo di compensazione del c.d. "caro ferro", ex art. 26, comma 4 bis della Legge n. 109/1994, per i maggiori oneri sopportati nel periodo 2004-2007, nell'ambito dell'esecuzione del contratto d'appalto stipulato in data 16 dicembre 2004, per i lavori di adeguamento funzionale dell'edificio D della stazione di Roma Termini. Il rischio di soccombenza non appare probabile.

## **Contenzioso fiscale sorto nei precedenti esercizi**

La Guardia di Finanza, nel 2001, ha notificato un Processo Verbale di Costatazione con il quale è stata contestata l'omessa effettuazione di ritenute alla fonte su redditi di lavoro dipendente relative agli anni 1997-2000 per 1,2 milioni di euro, oltre a sanzioni.

Nel corso del 2008 sono state depositate le sentenze con le quali la Commissione Tributaria Provinciale di Roma ha accolto i ricorsi presentati dalla società avverso gli avvisi di accertamento relativi al 1997 e 1998 per 0,3 milioni di euro notificati dall'Agenzia delle Entrate nel 2005. Avverso le predette sentenze l'Agenzia delle Entrate ha proposto appello alla commissione tributaria Regionale di Roma; l'udienza per la discussione delle annualità 1997 e 1998. La Commissione Tributaria Regionale, con sentenze n. 80/21/10 e n. 81/21/10, entrambe depositate il 19 aprile 2010, ha respinto l'appello dell'Ufficio e, per l'effetto, confermato l'annullamento degli atti impugnati; al momento non si è avuto notizia di un ricorso in Cassazione da parte dell'Agenzia. Per le annualità 1999 e 2000, dopo un primo accoglimento delle tesi della società da parte della Commissione Tributaria Regionale con sentenza n. 227/48/2009, l'Agenzia delle Entrate – Ufficio di Roma 1 – ha proposto appello alla Commissione Tributaria Regionale di Roma, a cui la società ha tempestivamente opposto le necessarie controdeduzioni. La Commissione Tributaria Regionale, con sentenze n. 134/38/11 depositata il 29 marzo 2011, ha respinto l'appello dell'Ufficio e, per l'effetto, confermato l'annullamento degli atti impugnati. Poiché avverso la predetta sentenza non risulta sia stato proposto ricorso alla Suprema Corte, la stessa si è resa definitiva. La società ha quindi provveduto a rilasciare il fondo rischi di euro 447 mila euro precedentemente costituito.

In data 21 febbraio 2008 è stata notificata alla società una cartella di pagamento per complessivi circa 158 mila euro con la quale è stato richiesto il pagamento a titolo di ICP (Imposta Comunale di Pubblicità) dovuta principalmente al comune di Roma per l'anno 2004. Ritenendo la società non dovuto quanto richiesto dal Comune ha presentato – in data 18 aprile 2008 – ricorso alla Commissione Tributaria Provinciale di Roma che, con sentenza n. 367/16/10 depositata il 24 giugno 2010, lo ha parzialmente accolto riconoscendo dovuto solamente l'importo di 19 mila euro. Ad oggi, nonostante numerosi solleciti, il Comune non ha proceduto alla restituzione dell'importo eccedente.

In data 5 dicembre 2011 il Comune di Firenze ha notificato alla società l'irrogazione di sanzioni per l'installazione di mezzi pubblicitari – nella stazione di Firenze Santa Maria Novella - senza la prescritta autorizzazione per complessivi 71 mila euro. Dopo alcune verifiche in merito, la società ha deciso di aderire alla proposta di pagamento in forma ridotta per 24 mila euro (da liquidarsi nel termine previsto di 60 giorni) e regolarizzare la posizione della società. All'inizio del 2012 la società ha provveduto al saldo del petitum con conseguente utilizzo dell'importo accantonato in precedenza.

Alla fine di dicembre 2011 il Comune di Venezia notificava alla società una serie di cartelle esattoriali volte al pagamento di conguagli di Imposte comunali di Pubblicità relativamente agli anni 2006, 2007, 2009 e 2010 per un importo complessivo di 51 mila euro circa, comprensive di sanzioni ed interessi. Dopo una attenta analisi delle stesse ed un successivo confronto con gli uffici comunali preposti si è accertato che alcuni conteggi erano viziati da informazioni incomplete da parte del Comune di Venezia al quale è stata inviata una "istanza di riliquidazione" per un importo di 20 mila euro accantonati nel fondo rischi ed oneri. All'inizio del 2012 la società ha saldato il petitum con conseguente utilizzo dell'importo precedentemente accantonato.

Avendo regolarizzato nel corso dell'anno 2012 le posizioni fiscali inerenti i contratti di locazione con Trenitalia, Ferservizi e Rete Ferroviaria Italiana con effetto retroattivo, la società ha proceduto con il totale utilizzo del fondo rischi ed oneri precedentemente accantonate per circa 396 mila euro.

Il 21 dicembre 2011, l'Agenzia delle Entrate – Direzione Regionale Lazio – ha notificato alla società il “processo verbale di constatazione” relativamente ad una verifica totale effettuata sull'anno di imposta 2008. L'Agenzia ha rilevato una maggiore base imponibile ai fini IRES per 4.215 mila euro, ai fini IRAP per 4.050 mila euro e rlievi IVA per 127 mila euro. La società ritenendo accoglibili alcuni rlievi, ha proceduto ad adeguare il “fondo rischi ed oneri” precedentemente costituito fino a 424 mila euro procedendo ad un ulteriore accantonamento nell'esercizio di 338 mila euro.

### **Contenzioso fiscale sorto nell'esercizio**

In data 18 dicembre 2012 l'Agenzia delle Entrate – Direzione Regionale del Lazio – Ufficio Grandi Contribuenti ha notificato alla Società un avviso di accertamento nel quale è stato accertato un maggior reddito imponibile ai fini IRAP e IRES (per l'anno di imposta 2007), pari a 4.971 mila euro, e conseguentemente richiesto il pagamento di una maggiore imposta di 247 mila euro (per IRAP) e di 1.640 mila euro (per IRES), oltre a sanzioni ed interessi. Da sottolineare che l'avviso di accertamento IRES è stato notificato alla controllante Ferrovie dello Stato Italiane S.p.A., in ragione del contratto di consolidato fiscale che lega le due società, che ha presentato in data 28 gennaio 2013 apposita istanza per l'utilizzo delle perdite fiscali del consolidato non utilizzate; con tale atto la controllante ha a disposizione ulteriori sessanta giorni per proporre apposita istanza di ricorso. Il maggior valore della produzione scaturisce dalla contestata deducibilità dei compensi riconosciuti al fornitore Vidion in dipendenza del contratto di associazione in partecipazione avente ad oggetto la gestione delle attività di sfruttamento pubblicitario nei complessi di stazione. Dopo una serie di tentativi esperiti di composizione bonaria risultati infruttuosi, la società ha depositato – in data 15 febbraio 2013 – un ricorso presso la Commissione Tributaria provinciale di Roma, nel quale si richiede l'annullamento dell'avviso di accertamento IRAP. Aderendo la società al consolidato fiscale della capogruppo Ferrovie dello Stato Italiane S.p.A., in data 18 gennaio 2013, quest'ultima ha presentato istanza di utilizzo perdite IRES, prolungando di ulteriori 60 giorni i termini per presentare ricorso. Poiché, sulla base delle informazioni attualmente disponibili, la società ritiene il rischio di soccombenza solamente possibile, non ha ritenuto di effettuare nessun accantonamento.

### **Principali posizioni di contenzioso nei confronti del personale**

#### *Giudizio ex amministratori*

Un componente del Consiglio di Amministrazione, dimessosi in data 21 luglio 2008, ha notificato in data 22 marzo 2011, a Grandi Stazioni un decreto ingiuntivo, provvisoriamente esecutivo, emesso dal Tribunale di Roma, in funzione di giudice del lavoro, per ottenere il pagamento dell'importo di 484 mila euro oltre accessori, in relazione alla clausola prevista dalla determinazione del 20 luglio 2006, concernente il compenso per l'Amministratore Delegato stabilito ex art. 2389, comma 3 c.c. La Società si è costituita nel giudizio in questione chiedendo la sospensione della provvisoria esecuzione del decreto. All'udienza del 30 giugno 2011 il Tribunale di Roma in funzione di Giudice del lavoro, ha disposto la revoca della provvisoria esecutività del decreto ingiuntivo notificato alla società. Con sentenza del 3 novembre 2011 il Tribunale di Roma in funzione di Giudice del lavoro ha annullato il decreto ingiuntivo notificato nel mese

di marzo alla Società dall'ex amministratore, condannando il ricorrente al pagamento delle spese legali. Il fondo rischi è stato rilasciato nel corso dell'esercizio per 50 mila euro.

#### Giudizio ex consulenti

In data 26 luglio 2011 un ex consulente della Società, ha notificato un ricorso ex art. 414 c.p.c. al Giudice del lavoro per sentire accertare e dichiarare la natura subordinata del rapporto di lavoro intercorso con decorrenza dal 28 dicembre 1998 al 31 dicembre 2008, il diritto del ricorrente ad essere inquadrato nella qualifica di dirigente in base al CCNL Dirigenti Aziende del terziario o, in via subordinata, nella qualifica di quadro, condannare la Società stessa al pagamento di differenze retributive, differenze TFR, indennità per licenziamento ingiustificato, oltre accessori, per complessivi 927 mila euro. La Società si è costituita in giudizio chiedendo il rigetto del ricorso.

In data 7 dicembre 2011 un ex consulente della Società, ha notificato un ricorso ex art. 414 c.p.c. al Giudice del lavoro per sentire accertare e dichiarare la natura subordinata del rapporto di lavoro intercorso con decorrenza dal 1 giugno 2003, il diritto del ricorrente ad essere inquadrato nella qualifica di dirigente in base al CCNL per dirigenti del Commercio, condannare la Società stessa al pagamento di indennità per licenziamento ingiustificato, TFR, danno professionale da demansionamento, danni non patrimoniali oltre accessori, per complessivi 552 mila euro. La Società si è costituita in giudizio chiedendo il rigetto del ricorso. La controversia è stata definita con verbale di conciliazione in sede giudiziale sottoscritto in data 14 febbraio 2013, nell'ambito del quale Grandi Stazioni, senza riconoscimento alcuno della fondatezza delle pretese e delle rivendicazioni avanzate dal ricorrente, ha riconosciuto, a titolo di transazione generale novativa, la somma complessiva lorda di 125 mila euro, oltre a spese legali per 10 mila euro. L'effetto di tale conciliazione trova riflesso nella movimentazione dei fondi rischi al 31 dicembre 2012.

Il Tribunale di Roma, con sentenza non definitiva depositata in data 9 marzo 2010, ha condannato Grandi Stazioni al pagamento in favore di un ex consulente, del compenso per lo svolgimento di prestazioni professionali di project manager. Il perito nominato dal Giudice ha quantificato il credito vantato a titolo di compenso in circa 98 mila euro.

La sentenza è stata eseguita. La Società ha proposto appello avverso la sentenza.

In considerazione di un rischio di soccombenza valutato probabile, si è ritenuto prudente mantenere alcuni stanziamenti e procedere con ulteriori accantonamenti a fondi rischi i cui importi sono riepilogati nella precedente tabella di dettaglio.

#### Giudizio ex dipendenti

Il Tribunale di Roma, con sentenza del 29 marzo 2012, ha condannato la Società al pagamento in favore di un ex dirigente di un importo complessivo di circa 700 mila euro, a titolo di danno alla professionalità e danno biologico conseguente a demansionamento, indennizzo retributivo per anticipata risoluzione del rapporto, danno biologico conseguente al licenziamento, TFR su indennizzo retributivo, oltre spese del giudizio. La sentenza è stata eseguita con la liquidazione del petitum, la Società ha, comunque, proposto appello avverso la sentenza. Alla luce di quanto commentato il fondo rischi è stato interamente utilizzato per l'importo di 305 mila euro.

---

Sulla base delle informazioni attualmente disponibili e sentito il parere dei consulenti legali, si ritiene che i fondi rischi ed oneri siano complessivamente capienti per la copertura dei rischi derivanti: dalle controversie legali pendenti, dagli arbitrati e dai procedimenti in corso, sulla base di una ragionevole stima basata sulle informazioni disponibili e sentito il parere dei consulenti legali.

Si è data, inoltre, informativa circa la quantificazione dei rischi relativi alle controversie legali il cui grado di soccombenza, sulla base delle informazioni attualmente disponibili, è ritenuto possibile e che, pertanto, non è riflessa in bilancio tra i fondi rischi ed oneri al 31 dicembre 2012.

## 22 Passività finanziarie non correnti e correnti (inclusi i derivati)

Le passività finanziarie non correnti sono dettagliate come segue:

	Valore contabile				Differenze	
	31.12.2012		31.12.2011		Non correnti	Correnti
	Non correnti	Correnti	Non correnti	Correnti		
<b>Passività finanziarie</b>						
Strumenti finanziari derivati di copertura	10.588	56	6.116	164	4.472	(108)
	<b>10.588</b>	<b>56</b>	<b>6.116</b>	<b>164</b>	<b>4.472</b>	<b>(108)</b>

Gli strumenti finanziari sono relativi ai contratti di interest rate swap stipulati nel corso del 2009 dalla Capogruppo a copertura del rischio di variazione dei tassi di interesse derivante dal finanziamento contratto con BEI. La voce include anche il *fair value* del contratto derivato stipulato dalla controllata Grandi Stazioni Ceska, nel corso del primo semestre 2012, per la copertura del rischio di variazione dei tassi di interesse derivante dal finanziamento con Unicredit Bank Austria A.G. di cui si è riferito in dettaglio nella precedente nota 19.

Tutti i contratti in precedenza dettagliati si qualificano come contratti di *cash flow hedge* e pertanto il valore iscritto in bilancio costituisce il *fair value* determinato a fine anno e rilevato in una specifica voce del patrimonio netto.

## 23 Debiti commerciali non correnti e correnti

I debiti commerciali sono così dettagliati:

	31.12.2012		31.12.2011		Defferenza	
	Non correnti	Correnti	Non correnti	Correnti	Non correnti	Correnti
Debiti verso fornitori		76.214	712	88.430	(712)	(12.216)
Debiti per contratti di costruzione		378		307	0	71
Deb. commerciali v/società del Gruppo		31.011		17.590	0	13.421
<b>Totale</b>		<b>107.603</b>	<b>712</b>	<b>106.327</b>	<b>(712)</b>	<b>1.276</b>

I debiti non correnti presentano un saldo a zero per la liquidazione della maggior parte delle ritenute a garanzia operate dalla controllata Grandi Stazioni Ceska nei confronti del fornitore Metrostav s.a. a garanzia dei lavori di riqualificazione realizzati nella stazione di Praga. Un residuo di circa 305 mila euro è stato riclassificato nei debiti commerciali a “breve termine”, nel presupposto di una liquidazione definitiva nel corso del 2013. Il leggero incremento debiti correnti, rispetto al valore al 31 dicembre 2011, è dovuta al rallentamento registrato - nel mese di dicembre - nei pagamenti ai fornitori.

Per una migliore comprensione si sottolinea che, la controllata Grandi Stazioni Ceska Republica, ha operato – a valere sul bilancio 2011 - una riclassifica patrimoniale nei debitori verso fornitori di 2.347 mila.

## 24 Altre passività non correnti e correnti

Le altre passività non correnti e correnti sono così dettagliate:

	31.12.2012		31.12.2011		Differenze	
	Non correnti	Correnti	Non correnti	Correnti	Non correnti	Correnti
Debiti vs Ist. Di Prev. e di Sic.Soc.	-	1.334	-	1.286	-	48
Altri debiti tributari		1.887	-	1.391	-	496
Debiti per IVA		2.127	-	4.261	-	(2.134)
Altri debiti verso società del Gruppo	1.288	-	1.805	-	(517)	-
Altri debiti	1.068	2.136	849	2.448	219	(312)
Ratei e Risconti passivi	3.502	855	3.465	1.222	37	(367)
<b>Totale</b>	<b>5.858</b>	<b>8.338</b>	<b>6.119</b>	<b>10.608</b>	<b>(261)</b>	<b>(2.270)</b>

Le altre passività non correnti sono costituite: principalmente da debiti verso controllanti relativi al debito residuo nei confronti di Ferrovie dello Stato Italiane S.p.A. per il credito IRPEG dalla stessa ceduto a Grandi Stazioni S.p.A. nel 2004 come già indicato nella voce “altre attività non correnti” (nota 11). La voce “altri debiti” si riferisce ai depositi rilasciati dai conduttori a garanzia dell’esatto adempimento dei contratti di locazione. La voce ratei e risconti passivi si riferisce ai proventi di locazione anticipati dai clienti e sospesi per la quota di competenza di esercizi futuri.

Le altre passività correnti si riferiscono principalmente a: debiti verso istituti di previdenza e sicurezza sociale (1.334 mila euro); ritenute operate a fine esercizio e liquidate nel corso del mese di gennaio 2013 (1.887 mila euro); debiti per IVA verso FS, maturati nell’ambito del consolidato IVA di Gruppo a cui la società ha aderito all’inizio del periodo (2.127 mila euro) e che ha rinnovato anche per il 2013; altri debiti principalmente verso il personale per competenze maturate e non liquidate; ratei e risconti passivi riferiti principalmente alle quote di ricavo di competenza del 2012 relative al rimborso oneri fatturati nel periodo che saranno rilasciati a conto economico in base alla durata del contratto di locazione di riferimento.

Per una migliore comprensione si sottolinea che, la controllata Grandi Stazioni Ceska Republica, ha operato – a valere sul bilancio 2011 - una riclassifica patrimoniale nei ratei e risconti passivi rispettivamente di 1.302 mila euro nei “non correnti” e di 178 mila euro nei “correnti”.

## 25 Debiti per imposte sul reddito

La voce ammonta a 125 mila euro al 31 dicembre 2012 e riguarda le imposte sul reddito di società maturate dalla controllata estera GS Ceska Republika nel corso del 2012. Da sottolineare che le società Grandi Stazioni e Grandi Stazioni Ingegneria hanno aderito al consolidato nazionale del gruppo Ferrovie dello Stato Italiane per il triennio 2010-2012.

	31.12.2012	31.12.2011	Defferenza
IRAP	7	498	(491)
IRES società estera	118	147	(29)
<b>Totale</b>	<b>125</b>	<b>645</b>	<b>(520)</b>

## Analisi delle voci di conto economico consolidato

Di seguito vengono analizzate le voci del conto economico consolidato dell'esercizio 2012 raffrontate con l'esercizio precedente. Si sottolinea che per una migliore comparabilità con il corrente anno, nel 2011 state operate alcune riclassifiche come meglio commentate in dettaglio nelle note seguenti.

### TOTALE RICAVI E PROVENTI

Il totale dei ricavi e proventi dell'esercizio 2012 ammonta a 199.761 mila euro, con una variazione in diminuzione 16.723 mila euro rispetto al precedente esercizio e sono dettagliati come segue:

#### 26 Ricavi delle vendite e delle prestazioni

La voce ammonta a 196.378 mila euro ed è così dettagliata:

	2012	2011	variazioni
<b>Ricavi delle vendite e delle prestazioni</b>			
✓ Ricavi Locazioni Lungo Termine	95.251	96.660	(1.409)
✓ Attività di Engagement ed impianti speciali	4.247	3.893	354
✓ Ricavi per Oneri di Conduzione	68.986	67.725	1.261
✓ Ricavi per Attività di Progettazione e Direzione Lavori	7	28	(21)
✓ Ricavi Gestione Spazi Pubblicitari	15.251	15.405	(154)
✓ Ricavi per servizi ai clienti	10.340	10.513	(173)
✓ Variazione dei lavori in corso	2.296	4.709	(2.413)
✓ Accantonamenti/ (Rilasci)		30	(30)
<b>Totale</b>	<b>196.378</b>	<b>198.963</b>	<b>(2.585)</b>

I ricavi per locazioni (che per il 30% circa si riferiscono a società del gruppo Ferrovie dello Stato Italiane), si riducono per effetto delle vacancy registrate in particolare nella stazione di Roma Termini per quanto attiene alcune aree ad uso ufficio, parzialmente attenuata dall'entrata in esercizio di alcune nuove aree commerciali con particolare riferimento alle stazioni di Milano, Torino e Napoli. Il saldo al 31 dicembre 2012 include, inoltre, le sopravvenienze attive rilevate in seguito al normale aggiornamento delle stime nei conguagli stanziati nel precedente periodo per complessivi 910 mila euro. Anche i ricavi consuntivati nell'anno da Grandi Stazioni Ceska Republica si incrementano complessivamente di circa 600 mila euro per effetto dei maggiori spazi locati nel periodo.

I "ricavi per oneri di conduzione" (che per l'84% circa si riferiscono a società del Gruppo Ferrovie dello Stato Italiane), si incrementano, in parte per i maggiori recuperi di spesa operati verso clienti ed in parte per gli incrementi registrati nei costi correlati. Nel saldo sono incluse sopravvenienze passive per circa 107 mila euro dovute ad un aggiornamento di stime.

Da segnalare la crescita della voce ricavi per "Engagement ed impianti speciali" che, dopo una fase di contrazione congiunturale, sta registrando una tendenziale crescita con una maggiore preferenza dei clienti verso forme innovative di promozione digitale rispetto ai tradizionali canali pubblicitari che, di conseguenza registra un tendenziale calo.

La variazione dei lavori in corso che ammonta a euro 2.296 mila euro, evidenzia una riduzione di 2.413 mila euro rispetto al 2011, dovuta principalmente al minor volume di lavori realizzati per la consociata RFI. Di seguito un dettaglio della movimentazione registrata nell'anno:

Descrizione	2012	2011	Variazioni
Incremento Esercizio	2.304	4.139	(1.835)
Recupero perdite anni precedenti	72	609	(537)
Svalutazione per perdite future	(80)	(39)	(41)
<b>Totale</b>	<b>2.296</b>	<b>4.709</b>	<b>(2.413)</b>

La variazione dei lavori in corso nel 2012, contabilizzata con il criterio della percentuale di completamento (metodo "cost to cost"), si riferisce alla valutazione dell'avanzamento dei corrispettivi maturati nel corso dell'anno per lo svolgimento delle attività tecniche necessarie all'attuazione degli interventi di riqualificazione, ristrutturazione, mantenimento in efficienza e valorizzazione del complesso immobiliare della 13 stazioni in gestione integrata, effettuati prevalentemente per RFI e Trenitalia. La suddetta variazione è evidenziata al netto dei recuperi e delle perdite previste negli esercizi successivi per il loro completamento, esaminate individualmente.

## 27 Altri ricavi e proventi

Gli Altri proventi ammontano a 3.375 mila euro e presentano un decremento di 14.146 mila euro rispetto all'esercizio 2011; la voce risulta dettagliata come segue:

	2012	2011	Variazioni
<b>Altri proventi</b>			
✓ <i>Vendita immobili e terreni trading</i>		14.928	(14.928)
✓ <i>Rimborsi vari</i>	2.873	2.149	724
✓ <i>Plusvalenze ordinarie</i>	1		1
✓ <i>Altri proventi</i>	501	444	57
<b>Totale</b>	<b>3.375</b>	<b>17.521</b>	<b>(14.146)</b>

La variazione principale registrata nella voce è quella relativa alla plusvalenza realizzata sulla cessione dell'immobile ex compartimentale di Roma via Marsala. I rimborsi vari sono relativi principalmente: ai proventi conseguiti a titolo di rimborso oneri che Grandi Stazioni ha sostenuto per elevare lo standard qualitativo o funzionale offerto nelle stazioni, fatturati nell'anno e riscontati in base al numero di anni previsti nei relativi contratti di locazione e al recupero delle spese promozionali e pubblicitarie realizzate nell'ambito delle stazioni a favore dei tenant.

## 28 Costo del personale

La voce ammonta a 17.615 mila euro con una variazione in diminuzione di 949 mila euro rispetto al 2011 ed è così dettagliata:

	2012	2011	Variazioni
<b>Personale a ruolo</b>	<b>16.652</b>	<b>17.512</b>	<b>(860)</b>
✓ <i>Salari e stipendi</i>	12.640	12.407	233
✓ <i>Oneri sociali</i>	3.701	3.804	(103)
✓ <i>Altri costi del personale a ruolo</i>	264	417	(154)
✓ <i>Trattamento di fine rapporto</i>	865	833	32
✓ <i>Accantonamenti/ (Rilasci)</i>	(817)	50	(867)
<b>Personale Autonomo e Collaborazioni</b>	<b>963</b>	<b>1.052</b>	<b>(89)</b>
✓ <i>Salari e stipendi</i>	577	669	(92)
✓ <i>Oneri sociali</i>	69	66	3
✓ <i>Personale distaccato</i>	266	273	(7)
✓ <i>Altri costi del personale Autonomo e Collaborazioni</i>	51	44	7
<b>Totale</b>	<b>17.615</b>	<b>18.564</b>	<b>(949)</b>

L'importo comprende l'intera spesa per il personale dipendente, ivi compresi i miglioramenti di merito, i passaggi di categoria, gli accantonamenti di legge e quelli relativi a premi ed incentivi maturati nell'ambito della politica meritocratica del personale, oltre agli accantonamenti ed i rilasci per rischi ed oneri relativi.

Tra le principali variazioni registrate nel 2012 si segnalano in particolare: quella negli "altri costi del personale a ruolo", principalmente per l'effetto combinato di un incremento dei costi di formazione e buoni pasto ed un decremento per sopravvenienze attive derivanti da normali aggiornamenti di stime e minori somme aggiuntive erogate a personale dimissionario. La voce accantonamenti\rilasci riflette il saldo netto risultante alla fine dell'esercizio con particolare riferimento ad alcuni contenziosi in essere che, divenuti insussistenti, hanno determinato un rilascio netto di 817 mila euro, rispetto ad un accantonamento del precedente esercizio di 50 mila euro. Per quanto concerne quest'ultimo importo da segnalare che – per una migliore comprensione - lo stesso scaturisce da una riclassifica operata dagli "accantonamenti\rilasci per rischi ed oneri".

Il personale autonomo e collaboratori include il costo del personale distaccato e lavoro interinale.

Il numero medio dei dipendenti del Gruppo espressi in FTE per l'esercizio 2012 ammonta a 274,3 unità ed è così ripartito per categoria:

PERSONALE	Media FTE 2012	Media FTE 2011	Variazione
Dirigenti	15,0	14,1	0,9
Quadri	45,5	43,1	2,4
Impiegati	199,4	198,5	0,9
<b>TOTALE A RUOLO</b>	<b>259,9</b>	<b>255,7</b>	<b>4,2</b>
Atipici	14,4	17,8	(3,4)
<b>TOTALE</b>	<b>274,3</b>	<b>273,5</b>	<b>0,8</b>

## 29 Materie prime, sussidiarie, di consumo e merci

La voce ammonta a 172 mila euro, presenta una variazione in diminuzione di 40 mila euro rispetto al precedente esercizio e risulta dettagliata come segue:

	2012	2011	Variazioni
Materiali e materie di consumo	166	210	(44)
Carburanti e lubrificanti	6	2	4
<b>Totale</b>	<b>172</b>	<b>212</b>	<b>(40)</b>

## 30 Costi per servizi

I costi per servizi ammontano a 87.644 mila euro con una variazione in aumento di 871 mila euro rispetto al precedente esercizio. Nella tabella seguente si riporta il dettaglio della voce in oggetto:

	2012	2011	Variazioni
<b>Servizi e lavori appaltati</b>	<b>62.706</b>	<b>61.886</b>	<b>820</b>
- Servizi - Security	5.872	4.932	940
- Pulizie e altri servizi appaltati	19.373	21.791	(2.418)
- Manutenzioni	18.205	20.591	(2.386)
- Utenze	19.256	14.572	4.684
<b>Prestazioni diverse:</b>	<b>24.938</b>	<b>24.887</b>	<b>51</b>
- Consulenze	172	188	(16)
- Servizi di ingegneria	832	3.080	(2.248)
- Prestazioni professionali	2.086	2.375	(289)
- Utenze	1.385	1.153	232
- Viaggi e trasferte	627	645	(18)
- Premi assicurativi	1.032	1.033	(1)
- Servizi informatici	945	831	114
- Provvigioni	2.226	2.255	(29)
- Compensi organi sociali	289	329	(40)
- Spese pubblicitarie e promozionali	1.150	1.157	(7)
- Corrispettivi per Servizi Media	3.669	3.023	646
- Costi per servizi ai clienti	5.565	5.428	137
- Altre prestazioni	3.031	3.186	(155)
- Accantonamenti/(Rilasci)	1.929	204	1.725
<b>Totale</b>	<b>87.644</b>	<b>86.773</b>	<b>871</b>

I costi dei servizi e lavori appaltati rispetto allo stesso periodo precedente presentano un decremento dei costi per pulizie e manutenzioni, dovuto ad efficienze e risparmi realizzati nel periodo, mentre l'aumento registrato nei costi di utenze è dovuto principalmente alle nuove utenze di stazione acquisite nell'anno da RFI, nell'ambito del progetto di Gruppo in corso di separazione delle utenze, oltre ad aumenti tariffari e conguagli registrati nel periodo.

Le principali variazioni nelle prestazioni diverse riguardano: un decremento dei servizi di ingegneria, delle prestazioni professionali, nelle spese promozionali e nei viaggi e trasferte; mentre si registrano incrementi nei corrispettivi degli altri servizi Media (comprensivi del differenziale costo registrato in occasione della

chiusura del “Lodo arbitrare” per 997 mila euro), nei servizi informatici e nei costi per servizi ai clienti, questi ultimi strettamente correlati all’incremento dei relativi ricavi.

Al fine di una migliore comparabilità con il corrente anno, da sottolineare la riclassifica operata sui dati 2011 dai fondi rischi ed oneri di 204 di “accantonamenti\rilasci” riferiti a costi per servizi che, nell’anno 2012 fanno registrare un significativo incremento (+ 1.725 mila euro), per effetto degli accantonamenti netti operati nell’anno, con particolare riferimento ai contenziosi in corso con i precedenti agenti pubblicitari di cui si è detto in precedenza.

### 31 Costi per godimento beni di terzi

La voce ammonta a 39.200 mila euro, con una variazione in diminuzione di 948 mila euro rispetto al 2011 ed è così dettagliata:

	2012	2011	Variazioni
Canoni di leasing operativo	1.307	1.140	167
Canone di retrocessione v/RFI S.p.A.	26.042	38.795	(12.753)
Canone di retrocessione v/FS ITALIANE S.p.A.	11.635	204	11.431
Canone di retrocessione v/SISTEMI URBANI S.p.A.	179	9	170
Altri fitti e noleggi	37	0	37
<b>Totale</b>	<b>39.200</b>	<b>40.149</b>	<b>(948)</b>

La riduzione netta dei canoni di retrocessione è direttamente connessa alla riduzione dei ricavi da locazione rilevata nel periodo. Da sottolineare che le variazioni registrate sui valori afferenti il canone di retrocessione sono la conseguenza della scissione operata nel 2012 a favore di Ferrovie dello Stato Italiane, di una parte degli immobili ubicati nelle stazioni di Milano Centrale, Napoli Centrale, Roma Termini e Torino Porta Nuova, precedentemente di proprietà di Rete Ferroviaria Italiana.

I canoni di leasing operativo includono principalmente il rilascio dei canoni di leasing anticipati sostenuti dalla società controllata Grandi Stazioni Ceska. Il valore contabile di tali canoni include tutti i costi diretti sostenuti per la riqualificazione delle stazioni ferroviarie Praha - Hlavní nádraží e Mariánské Lázně. Tali costi vengono inizialmente sospesi nella voce “altre attività non correnti” e rilasciati a conto economico a quote costanti lungo la durata residua del contratto di leasing operativo in essere con České dráhy, a.s. La rilevazione di tali costi nel conto economico della controllata ha avuto inizio a partire dall’esercizio 2008. L’incremento rispetto al 2011 è correlato ai maggiori costi sostenuti per la riqualificazione delle stazioni sostanzialmente terminate nel corso del periodo. Tali canoni di leasing operativo relativi alla controllata Grandi Stazioni Ceska rilevati nel conto economico degli esercizi 2012 e 2011 sono pari rispettivamente a 1.302 mila euro e 965 mila euro. La durata del contratto di leasing della società controllata è di 30 anni a partire dal collaudo finale previsto per la fase di riqualificazione. I costi sospesi come canoni di leasing anticipati, esposti nelle altre attività non correnti di cui alla nota 12, includono prevalentemente i costi di costruzione oltre ai costi di progettazione, assicurazione e altri costi direttamente attribuibili alla riqualificazione dei complessi di stazione, inclusi gli oneri finanziari, le management fees e assignment fees pagate durante il periodo di riqualificazione e lungo la durata del contratto di leasing.

### 32 Altri costi operativi

La voce Altri costi operativi ammonta a 10.003 mila euro con una variazione in aumento di 4.493 mila euro rispetto all’esercizio 2011 ed è così dettagliata:

	2012	2011	Variazioni
Imposte e tasse diverse	5.463	5.231	232
Penalità, sanzioni, ammende	307	111	196
Abbonamenti e contributi associativi	83	80	3
Minus. da alienazione immobiliz.ni	1	-	1
Altri costi operativi	725	589	136
Accantonamenti e Rilasci	3.424	(501)	3.925
<b>Totale</b>	<b>10.003</b>	<b>5.510</b>	<b>4.493</b>

Le principali variazioni riguardano: un incremento di sanzioni e penalità dovuti a regolarizzazioni di imposte di registro su contratti di locazione, la chiusura di vertenze e contenziosi che non hanno trovato la loro capienza in accantonamenti precedentemente costituiti, gli accantonamenti netti su imposte e tasse diversi e su altre vertenze e contenziosi in essere. Tra gli altri costi operativi del 2012 sono computati circa 254 mila euro di sopravvenienze passive dovute a normali aggiornamento di stime.

### 33 Costi per lavori interni capitalizzati

I costi per lavori interni capitalizzati risultano pari a 3.422 mila euro al 31 dicembre 2012 e presentano un decremento di 193 mila euro rispetto al precedente esercizio. L'importo è relativo alla capitalizzazione di costi direttamente correlati all'attività di investimento in corso sulle stazioni gestite dal Gruppo.

### 34 Ammortamenti

La voce ammonta a 11.045 mila euro con una variazione in aumento di 98 mila euro rispetto al 2011 ed è così dettagliata:

	2012	2011	Variazioni
Amm.to attività immateriali e materiali			
✓ <i>Amm.to attività immateriali</i>	349	181	168
✓ <i>Amm.to attività materiali</i>	10.696	10.766	(70)
<b>Totale</b>	<b>11.045</b>	<b>10.947</b>	<b>98</b>

L'incremento rilevato nell'ammortamento delle attività immateriali è dovuto principalmente all'incremento registrato nella relativa voce di immobilizzazioni. Da segnalare l'ingresso in esercizio delle opere realizzate nella stazione di Verona Porta Nuova, delle migliorie apportate sulla porzione residua del palazzo compartimentale di Venezia e del sistema pubblicitario acquistato nel mese di dicembre a seguito della chiusura del Lodo arbitrale, per i cui dettagli si rimanda a quanto descritto nel paragrafo 21 "fondi per rischi ed oneri".

### 35 Svalutazioni e perdite (riprese) di valore

La voce è di seguito dettagliata, sia verso società del gruppo Ferrovie dello Stato Italiane S.p.A., che verso terzi:

	2012	2011	Variazioni
Rettifiche e riprese di valore su crediti	1.261	3.996	(2.735)
<i>Gruppo</i>	<i>(170)</i>	<i>(265)</i>	<i>95</i>
<i>Terzi</i>	<i>1.431</i>	<i>4.261</i>	<i>(2.830)</i>
<b>Totale</b>	<b>1.261</b>	<b>3.996</b>	<b>(2.735)</b>

La svalutazione dei crediti dell'attivo circolante è basata su un'analisi puntuale degli stessi e del loro grado di recuperabilità.

### 36 Accantonamenti per rischi e oneri

La voce presenta un saldo a zero in quanto gli accantonamenti netti sono stati allocati nelle corrispondenti voci di costo. Al fine di una migliore comparabilità con il corrente anno, anche tutti gli accantonamenti dei rischi ed oneri del 2011 sono stati riclassificati con una loro allocazione nelle corrispondenti voci di costo.

### 37 Proventi finanziari

La voce Proventi finanziari al 31 dicembre 2012 risulta pari a 351 mila euro, con una variazione negativa di 1.417 mila euro rispetto all'esercizio precedente. I proventi finanziari sono dettagliati come segue:

	2012	2011	Variazioni
Interessi attivi su depositi bancari	218	423	(205)
Interessi attivi da controllanti	115	337	(222)
Interessi attivi su locazioni	-	21	(21)
Utili su cambi	4	883	(879)
Interessi attivi altri	15	104	(89)
<b>Totale</b>	<b>351</b>	<b>1.768</b>	<b>(1.417)</b>

Gli "Interessi attivi da depositi bancari" sono relativi agli interessi attivi maturati nel corso dell'anno sulle disponibilità bancarie. Rispetto al precedente esercizio si è registrata una riduzione della giacenza media di liquidità ed un significativo decremento dei tassi di interesse riconosciuti.

La voce "Interessi attivi da controllanti" è relativa agli interessi attivi maturati sul conto corrente intersocietario intrattenuto con Ferrovie dello Stato Italiane S.p.A. le cui condizioni sono state riportate dettagliatamente nella nota 14 "attività finanziarie non correnti e correnti (inclusi i derivati).

Le principali variazioni sono da ascrivere ai minori utili su cambi realizzati dalla controllata Grandi Stazioni Ceska sulle transazioni in valuta ed ai minori proventi finanziari consuntivati dal Gruppo sulle disponibilità medie, per una riduzione rispetto allo scorso anno dei tassi di interesse attivi.

### 38 Oneri finanziari

La voce Oneri finanziari al 31 dicembre 2012 risulta pari a 6.145 mila euro, con una variazione in diminuzione di 301 mila euro rispetto all'esercizio precedente. Gli oneri finanziari sono dettagliati come segue:

	2012	2011	Variazioni
Interessi di mora	79	25	54
Interessi passivi su finanziamenti a lungo termine	4.736	4.989	(253)
Oneri finanziari su derivati	1.516	2.102	(586)
Oneri finanziari diversi	91	106	(15)
Perdite su cambi	13	46	(33)
Oneri finanziari capitalizzati	(909)	(822)	(87)
Accantonamenti e rilasci	619		619
<b>Totale</b>	<b>6.145</b>	<b>6.447</b>	<b>(301)</b>

La voce interessi sui finanziamenti a lungo termine si riferisce agli interessi passivi maturati sui mutui contratti dalla capogruppo con Banca BIIS (Banca Infrastrutture Innovazione e Sviluppo – ex OPI), sui finanziamenti a lungo termine Bipop Carire e BEI (Banca Europea degli Investimenti). Per maggiori dettagli si rinvia alla “nota 19” finanziamenti a medio-lungo termine. Il loro significativo incremento rispetto all’anno 2011 è dovuto, al sensibile aumento registrato dal tasso Euribor 6mesi (base di calcolo per il computo di costo della provvista finanziaria), unitamente alla riduzione dell’indebitamento registrato nel periodo, dovuto ai rimborsi effettuati sui mutui e sul finanziamento BEI. Per gli oneri finanziari sui derivati si rimanda a quanto esposto nella nota 19. Da sottolineare che gli oneri finanziari sono esposti al netto di capitalizzazioni nella voce immobili, impianti e macchinari rispettivamente per 909 mila euro nel 2012 e per 822 mila euro nel 2011.

### 39 Imposte sul reddito

La voce Imposte sul reddito al 31 dicembre 2012 risulta pari a 9.933 mila euro, con una variazione in diminuzione di 7.707 mila euro rispetto all’esercizio precedente. Da sottolineare che tra le “rettifiche relative ad esercizi precedenti” sono computati gli importi relativi alle istanze di rimborso Ires (ex art. 2, comma 1 del decreto-legge n. 201 del 2011 c.d. Decreto Monti), presentate dal Gruppo per il recupero della mancata deduzione dell’Irap del costo del lavoro analiticamente determinato. Le imposte sul reddito sono dettagliate come segue:

	2012	2011	Variazione
<u>Imposte correnti</u>			
IRAP	2.486	3.254	(768)
IRES	11.322	11.095	227
Rettifiche relative ad esercizi precedenti	(829)		(829)
Imposte differite e anticipate	(3.047)	3.291	(6.338)
<b>Totale</b>	<b>9.933</b>	<b>17.640</b>	<b>(7.707)</b>

Nel seguito si riporta il prospetto di riconciliazione tra onere fiscale effettivo e onere fiscale teorico Ires:

	IRES			
	2012		2011	
	Imponibile	Imposta	Imponibile	Imposta
Utile prima delle imposte	30.891		49.269	
Onere fiscale teorico		<b>8.495</b>		<b>13.549</b>
Aliquota fiscale teorica		27,50%		27,50%
Differenze temporanee deducibili in esercizi successivi	17.719	4.873	14.086	3.874
Differenze temporanee esercizi precedenti	(7.644)	(2.102)	(22.716)	(6.247)
Differenze permanenti tassabili	(1.711)	(471)	1.771	487
Differenze permanenti deducibili	1.832	504	(2.066)	(568)
<b>IRES</b>	<b>41.172</b>	<b>11.322</b>	<b>40.344</b>	<b>11.095</b>
Aliquota effettiva		36,66%		22,52%
<b>IRAP</b>		<b>2.486</b>		<b>3.254</b>
imposte esercizio precedente				
<b>Rettifiche relative a esercizi precedenti</b>		<b>(829)</b>		<b>-</b>
<b>Totale fiscalità differita</b>		<b>(3.047)</b>		<b>3.291</b>
<b>Totale imposte</b>		<b>9.933</b>		<b>17.640</b>

## Altre informazioni

### 40 Impegni contrattuali e garanzie

Le garanzie prestate a terzi sono di seguito riepilogate:

Descrizione	31.12.2012	31.12.2011	Differenza
<b>RISCHI</b>			
<b>Fidejussioni</b>			
- a favore di altre imprese consociate	116	116	
- a favore di altri	2.500	631	1.869
<b>Altre garanzie personali</b>			
- a favore di imprese controllate	31.533	30.795	738
<b>TOTALE</b>	<b>34.149</b>	<b>31.542</b>	<b>2.607</b>
<b>IMPEGNI</b>			
Contratti ad esecuzione differita	21.000	21.000	
<b>TOTALE</b>	<b>21.000</b>	<b>21.000</b>	
<b>TOTALE CONTI D'ORDINE</b>	<b>55.149</b>	<b>52.542</b>	<b>2.607</b>

L'importo riguarda:

- per 116 mila euro una fideiussione rilasciata da Ferrovie dello Stato Italiane, nell'interesse di Grandi Stazioni S.p.A., a favore di Metropark a garanzia di un contratto di noleggio di attrezzature varia e con scadenza 1 gennaio 2013;
- per 500 mila euro una fideiussione rilasciata da Intesa-San Paolo a favore del Comune di Venezia (Direzione Centrale Sportello Unico), con scadenza originaria al 10 settembre 2008 e proroga tacita annuale, a garanzia dei lavori di ristrutturazione in corso sul Palazzo ex compartimentale di Venezia (500 mila euro) con rinnovo automatico fino al ricevimento di comunicazione di svincolo da parte del comune;
- per 2 milioni di euro una fideiussione rilasciata da Intesa-San Paolo a favore di Rete Ferroviaria Italiana S.p.A a garanzia dell'esatto e completo adempimento degli obblighi contrattuali a seguito dell'affidamento della concessione per lo sfruttamento economico del complesso immobiliare di Roma Tiburtina per tutta la durata del contratto di affidamento.
- una garanzia di importo pari a 29,03 milioni di euro, corrispondente a 730 milioni di corone ceche al cambio di 25,14 del 31 dicembre 2012, rilasciata a favore di Unicredit Bank of Austria nell'interesse di Grandi Stazioni Ceska Republika a garanzia del contratto di finanziamento "Facility Agreement del 3 agosto 2011;
- una garanzia di importo pari a 2,5 milioni di euro rilasciata a favore di Unicredit S.p.A. nell'interesse di Grandi Stazioni Ceska Republika a garanzia di operazioni in derivati, collegata al finanziamento di 730 milioni di corone ceche;
- Per 21 milioni di euro un impegno derivante dalla sottoscrizione (in data 20 aprile 2010), di un contratto preliminare tra Grandi Stazioni e Metropolitana di Napoli Spa avente ad oggetto l'impegno di Metropolitana di Napoli Spa a concedere in locazione a Grandi Stazioni, la porzione immobiliare costituente la Galleria Commerciale, per la durata complessiva di 35 anni dalla data di consegna che

prevede la corresponsione anticipata, da parte di Grandi Stazioni, del canone di locazione, pari a 21 milioni di euro oltre IVA, alla data di stipula del contratto definitivo.

#### 41 Passività e attività potenziali

Con riferimento alle passività potenziali si rinvia a quanto dettagliato nella nota 21 con riferimento ai “Fondi rischi e oneri”.

Si evidenzia, inoltre, l'assenza di attività potenziali per le quali si ritiene probabile che vi sarà un incremento delle attività.

#### 42 Compensi organi sociali

Di seguito sono rappresentati i compensi complessivi spettanti agli Amministratori, ai membri del Collegio Sindacale e dell'Organismo di Vigilanza per lo svolgimento delle proprie funzioni. Il costo è comprensivo di quanto riconosciuto all'Amministratore delegato in qualità di dirigente della società. La riduzione rispetto al precedente anno è dovuta prevalentemente ai minori compensi pagati all'OdV, in ragione dell'internalizzazione nel 2012 di due componenti sui tre previsti nell'organo collegiale.

PERCIPIENTI	2012	2011	Variazione
Amministratori	798	796	2
Sindaci	57	57	0
Organismo di Vigilanza	20	60	(40)
<b>TOTALE</b>	<b>876</b>	<b>913</b>	<b>(38)</b>

#### 43 Compensi società di Revisione

Si evidenzia che - ai sensi dell'art. 37, c. 16 del D. Lgs. n. 39/2010 e della lettera 16bis dell'art. 2427 cc - l'importo totale dei corrispettivi spettanti alla società di revisione maturati al 31 dicembre 2012 per le società del Gruppo è pari a 79 mila euro.

## 44 Parti correlate

### Operazioni con dirigenti con responsabilità strategiche

I compensi delle figure con responsabilità strategiche sono dettagliati nella seguente tabella, il prospetto è redatto con riferimento al periodo per cui è stata ricoperta la carica e in base al principio di competenza.

	2012	2011	Variazione
Benefici a breve termine	2.594	2.636	( 42)
Benefici dovuti ai dipendenti per la cessazione del rapporto di lavoro	103	111	( 8)
<b>Totale</b>	<b>2.697</b>	<b>2.747</b>	<b>( 50)</b>

Nel corso degli esercizi di riferimento hanno rivestito la qualità di Dirigenti con responsabilità strategiche i responsabili di funzione per un totale di 10 dirigenti (incluso l'Amministratore Delegato e un distaccato da Ferrovie dello Stato Italiane S.p.A.).

Da sottolineare che tutti i dirigenti strategici hanno dichiarato di non aver posto in essere nel periodo, alcuna operazione direttamente o tramite stretti familiari con società del gruppo Ferrovie dello Stato Italiane o con imprese controllate direttamente od indirettamente dalla stessa.

### Altre operazioni con parti correlate

Le interrelazioni tra Grandi Stazioni 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 effettuate all'interno del Gruppo Ferrovie dello Stato Italiane cui Grandi Stazioni appartiene, perseguono l'obiettivo comune di creare valore. 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 Ferrovie dello Stato Italiane.

Nel seguito sono rappresentati, in una tabella di sintesi, i principali rapporti attivi e passivi intercorsi nell'anno con imprese controllate, controllanti e altre imprese consociate. Sono anche evidenziati i rapporti con la società che esercita l'attività di direzione e coordinamento e con le società che sono sottoposte alla medesima attività di direzione e coordinamento.

Denominazione	Rapporti attivi	Rapporti passivi
<b>Imprese controllanti</b>		
Ferrovie dello Stato Italiane (a)	Commerciali e diversi: oneri di conduzione occupazione complessi indennità occupazione rimborsi media consolidato fiscale IRES  Finanziari: conto corrente intersocietario interessi	Commerciali e diversi: service compensi organi sociali debiti per cessione credito d'imposta personale distaccato consolidato IVA canone di retrocessione TFR  Finanziari: commissioni
<b>Imprese consociate</b>		
Trenitalia (b)	Commerciali e diversi: oneri di conduzione indennità d'occupazione occupazione complessi locazioni rimborsi media	Commerciali e diversi: acconti su lavori di ingegneria e/c viaggi
Rete Ferroviaria Italiana (b)	Commerciali e diversi: oneri di conduzione indennità d'occupazione occupazione complessi corrispettivi d'ingegneria rimborsi locazioni	Commerciali e diversi: canone di retrocessione acconti su lavori d'ingegneria utenze
Ferservizi (b)	Commerciali e diversi: oneri di conduzione indennità d'occupazione occupazione complessi rimborsi	Commerciali e diversi: TFR Fee
Trenord (b)	Commerciali e diversi: oneri di conduzione locazioni rimborsi	
FS Sistemi Urbani (b)		Commerciali e diversi: canone di retrocessione
Fercredit (b)		Commerciali e diversi: cessione di credito
Thello (b)	Commerciali e diversi: oneri di conduzione locazioni media	
Italferr (b)	Commerciali: oneri di conduzione locazioni	Commerciali e diversi: oneri tributari
Terminali Italia (b)		Commerciali e diversi: TFR
Metropark (b)	Commerciali e diversi: rimborsi locazioni facility	Commerciali e diversi: servizi noleggio attrezzature

Denominazione	Rapporti attivi	Rapporti passivi
<b>Altre parti correlate</b>		
Anas	Commerciali e diversi: locazioni oneri di conduzione	
Poste Italiane	Commerciali e diversi: oneri di conduzione locazioni rimborsi	Commerciali e diversi: servizi
Rai	Commerciali e diversi: Media	
Toscana Energia Clienti		Commerciali e diversi: servizi
Eni		Commerciali e diversi: servizi
Enel		Commerciali e diversi: servizi
Fondo Mario Negri		Commerciali e diversi: fondo di previdenza
Cassa depositi e Prestiti		Finanziari e diversi: commissioni

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

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

## Rapporti commerciali e diversi

Di seguito si riportano inoltre i valori patrimoniali ed economici derivanti dai rapporti precedentemente indicati (valori in migliaia di euro).

Denominazione	31.12.2012				2012	
	Crediti	Debiti	Acquisti per investimenti	Garanzie e Impegni	Costi	Ricavi
<b>Imprese Controllanti</b>						
Ferrovie dello Stato Italiane	2.831	26.610			26.488	1.952
<b>Altre imprese consociate</b>						
Trenitalia	10.952	99			164	29.299
Rete Ferroviaria Italiana	13.928	5.357	112.444		11.887	51.150
Ferservizi	1.880	221			2	3.539
Trenord	16					44
Fercredit		774				
Fs Sistemi Urbani		873			179	
Thello	21					19
Italferr	114					641
Terminali Italia		1				
Metropark	41	153			411	55
<b>Totale altre consociate</b>	<b>26.952</b>	<b>7.478</b>	<b>112.444</b>		<b>12.643</b>	<b>84.747</b>
<b>Altre parti correlate</b>						
Anas S.p.A.	776					4.097
Poste Italiane S.p.A.	19				3	372
RAI S.p.A.	58					1
Toscana Energia Clienti	35				235	
Eni S.p.A.	1.811				2.866	
Fondo Mario Negri		61			117	
Enel S.p.A.		129			960	
<b>Totale altre parti correlate</b>	<b>2.699</b>	<b>190</b>			<b>4.181</b>	<b>4.470</b>
<b>TOTALE</b>	<b>32.482</b>	<b>34.278</b>	<b>112.444</b>		<b>43.312</b>	<b>91.169</b>

## Rapporti finanziari

I rapporti intrattenuti con le società del Gruppo sono stati principalmente di natura commerciale e, quindi, i costi ed i ricavi così come i relativi debiti e crediti, si riferiscono a: locazione di spazi di stazione, rimborso oneri accessori, recupero costi per personale distaccato, prestazione di servizi generali di gruppo e servizi di business travel.

Da sottolineare, infine, che tra Ferrovie dello Stato Italiane S.p.A. e Grandi Stazioni S.p.A., è attivo un conto corrente intersocietario su cui transitano gli incassi ed i pagamenti relativi ai rapporti economici intrattenuti con FS Holding, Ferservizi, Italferr, RFI e Trenitalia. Al 31 dicembre 2011 il saldo del c/c intersocietario è pari a euro 4.836.371.

Di seguito si riportano inoltre i valori patrimoniali ed economici derivanti dai rapporti precedentemente indicati (valori in migliaia di euro):

Denominazione	31.12.2012			2012	
	Crediti	Debiti	Garanzie e Impegni	Oneri	Proventi
<b>Imprese controllanti</b>					
Ferrovie dello Stato Italiane	4.836				115
<b>Altre imprese consociate</b>					
Metropark			116		
<b>Altri parte correlate</b>					
Cassa Depositi e Prestiti				286	
<b>TOTALE</b>	<b>4.836</b>		<b>116</b>	<b>286</b>	<b>115</b>

Con delibera del 16 marzo 2010 il Consiglio di amministrazione della società ha optato, congiuntamente alla Capogruppo FS, per l'applicazione del Consolidato Fiscale Nazionale per il triennio 2010-2012.

## 45 Fatti di rilievo intervenuti dopo la data di riferimento del bilancio

In data 7 gennaio 2013 sono stati sottoscritti con l'ATI Satrel S.p.A. – Mugnai S.p.A. due atti modificativi e integrativi del contratto originario del 23 febbraio 2007, aventi ad oggetto lo svolgimento delle attività di progettazione esecutiva ed esecuzione degli interventi di adeguamento funzionale degli edifici di stazione e delle opere infrastrutturali complementari relative alle stazioni ferroviarie di Bari, e Palermo C.le, nonché delle attività di progettazione esecutiva ed esecuzione delle opere infrastrutturali complementari agli edifici delle stazioni di Napoli (il cui importo complessivo del contratto è stato rideterminato da 46,2 milioni di euro in 42,3 milioni di euro), nonché lo svolgimento delle attività di progettazione esecutiva ed esecuzione degli interventi di adeguamento funzionale degli edifici di stazione e delle opere infrastrutturali complementari (opere esterne) relative alle stazioni ferroviarie di Bologna Centrale e Firenze Santa Maria Novella (il cui importo complessivo del contratto è stato rideterminato da 44,6 milioni di euro a 45,7 milioni di euro).

In data 15 gennaio 2013 la Società, a seguito di una ordinanza della Corte di Appello di Genova del 19 dicembre 2012, ha provveduto a liquidare a favore di un ex agente l'importo di 521 mila euro per esecutività parziale di una sentenza emessa dal tribunale di Genova nel corso del 2012. Per le cui informative di dettaglio si rimanda a quanto esposto nel paragrafo 21.

In data 31 gennaio 2013, Rete Ferroviaria Italiana e Grandi Stazioni hanno sottoscritto il primo verbale di consegna del complesso immobiliare della Stazione Alta Velocità di Roma Tiburtina.

In data 15 febbraio 2013 la società ha depositato un ricorso presso la Commissione Tributaria provinciale di Roma, nel quale si richiede l'annullamento dell'avviso di accertamento ai fini IRAP notificato il 18 dicembre 2012 dall'Agenzia delle Entrate – Direzione Regionale del Lazio – Ufficio Grandi Contribuenti. Per maggiori informative di dettaglio si rimanda a quanto esposto nella nota 21 (contenzioso fiscale sorto nell'esercizio).

A seguito di un supplemento di istruttoria, in relazione alla erogazione del contributo CIPE relativo al 1° Programma delle Opere Strategiche – Programma Grandi Stazioni, inviata al Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti – Struttura Tecnica di Missione in data 4 febbraio 2013, lo stesso in data 5 marzo 2013 ha rilasciato il nulla osta all'erogazione di una ulteriore tranche del contributo per un importo pari a 8.276 mila euro, relativamente ai SAL numero 11 e 12, quest'ultimo del novembre 2012.

Il Tribunale di Roma, con sentenza pubblicata il 16 marzo 2013, ha rigettato, con condanna al pagamento delle spese di lite, l'opposizione promossa nel 2006 da Grandi Stazioni avverso il decreto ingiuntivo emesso a favore della Ingrande s.r.l. (ora Fallimento Ingrande) per la somma di € 146.400,00, oltre interessi, sulla base di un presunto acquisto da parte di Grandi Stazioni di spazi pubblicitari. Per tale acquisto non risulta essere stato perfezionato alcun contratto, essendovi state semplici trattative poi interrotte. Avverso tale sentenza, notificata in data 17 maggio 2013 sta per essere proposto appello.

Nell'ambito del procedimento giudiziale promosso da Grandi Stazioni nei confronti della società Spaziale S.r.l., volto a sentir accertare l'intervenuta risoluzione del contratto di agenzia del 2 febbraio 2004 e la condanna di detta società al risarcimento dei danni derivanti da inadempimento contrattuale, il Tribunale di Milano, con sentenza depositata in data 2 maggio 2013, trasmessaci in data 7 maggio 2013, ha rigettato le domande proposte da Grandi Stazioni e, accogliendo la domanda riconvenzionale proposta dalla Spaziale, ha dichiarato la risoluzione del contratto per grave inadempimento di parte attrice e, conseguentemente, ha condannato Grandi Stazioni al pagamento in favore della Spaziale della somma complessiva di € 1.706.092,49 a titolo di provvigioni dirette e indirette, comprensiva dell'importo già riconosciuto in sede di concessione dell'ordinanza ingiunzione emessa in corso di causa, indennità di fine rapporto contrattuali, FIRR maturato alla data di risoluzione del rapporto, indennità ex art. 1751 c.c., risarcimento dei danni subiti, a titolo di lucro cessante per mancate provvigioni, mancata maturazione dell'indennità ex art. 1751 c.c., mancata maturazione del FIRR, oltre interessi di legge dal 1.7.2008 al saldo, nonché spese di lite oltre accessori di legge, ponendo definitivamente a carico di parte attrice le spese di CTU.

La sentenza in argomento appare censurabile sotto molteplici aspetti, con particolare riferimento a gravi carenze rilevate nell'impianto motivazionale e nella ricostruzione e valutazione dei fatti di causa, oltre che a palesi contraddizioni rilevabili in vari passaggi del provvedimento. Tali circostanze

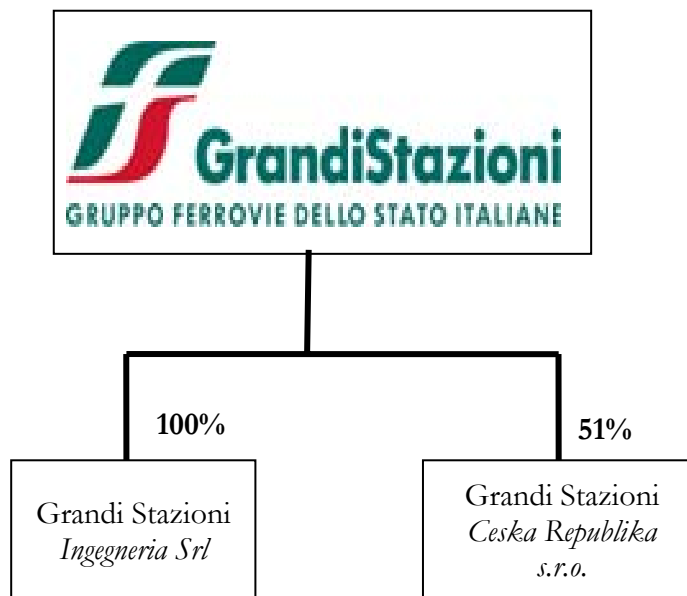
inducono a confidare in una possibile riforma in appello del provvedimento e nella sospensione della provvisoria esecuzione dello stesso.

Come evidenziato anche nel supplemento di parere reso dal difensore legale della Società, il rischio legato all'appello può essere classificato come possibile così come la sospensione dell'efficacia esecutiva della sentenza.

Con sentenza pubblicata il 9 maggio 2013 Il Tribunale di Roma, in funzione di Giudice del lavoro, ha definito il procedimento ex art. 414 c.p.c. promosso in data 6 maggio 2011 da un ex collaboratore della Società e, in parziale accoglimento delle richieste del ricorrente, ha accertato la natura subordinata del rapporto di lavoro e condannato Grandi Stazioni al pagamento in favore del ricorrente della somma di € 203.825,55, oltre interessi e rivalutazione, a titolo di TFR ed a titolo di indennità supplementare, a regolarizzare la posizione previdenziale del ricorrente ed al pagamento delle spese di lite.

Sono in corso verifiche sulle somme occorrenti per la regolarizzazione della posizione contributiva del ricorrente, anche al fine di accertare l'eventuale prescrizione di parte dei contributi dovuti e sugli elementi per proporre appello.

## Area di consolidamento e partecipazioni del gruppo Grandi Stazioni



Gestione dei servizi di design, progettazione e direzione lavori dei complessi di stazione gestiti dal Gruppo in Italia e all'estero.

Riqualficazione, valorizzazione e gestione dei complessi di stazione Praga Centrale, Marianske Lazne.

# Bilancio di esercizio di Grandi Stazioni SpA al 31 dicembre 2012

# Prospetti contabili

## Prospetto della situazione patrimoniale-finanziaria

(Euro)	Note	31.12.2012	31.12.2011
<b>Attività</b>			
Immobili impianti e macchinari	(6)	263.241.223	262.685.231
Investimenti immobiliari	(7)	44.545.074	38.576.300
Attività immateriali	(8)	956.827	543.126
Attività per imposte anticipate	(9)	8.923.054	7.052.361
Partecipazioni	(10)	4.074.371	4.074.371
Crediti commerciali non correnti	(11)	5.899.268	6.161.936
Altre attività non correnti	(12)	1.290.408	1.806.865
<b>Totale attività non correnti</b>		<b>328.930.226</b>	<b>320.900.190</b>
Contratti di costruzione	(13)	12.230.017	14.213.868
Crediti commerciali correnti	(11)	81.971.635	77.204.565
Attività finanziarie correnti (inclusi i derivati)	(14)	4.836.371	16.973.868
Disponibilità liquide e mezzi equivalenti	(15)	26.995.098	26.802.032
Crediti tributari	(16)	777.123	
Altre attività correnti	(12)	2.731.333	12.802.704
Attività possedute per la vendita e gruppi in dismissione	(17)	7.266.234	7.266.234
<b>Totale attività correnti</b>		<b>136.807.811</b>	<b>155.263.271</b>
<b>Totale attività</b>		<b>465.738.037</b>	<b>476.163.461</b>
<b>Patrimonio netto</b>			
Capitale Sociale	(18)	4.304.201	4.304.201
Riserve	(18)	116.468.362	105.018.701
Utili (perdite) portati a nuovo	(18)	9.387.476	9.387.476
Risultato dell'esercizio	(18)	19.271.731	29.995.131
<b>Totale patrimonio netto</b>		<b>149.431.770</b>	<b>148.705.509</b>
<b>Passività</b>			
Finanziamenti a medio/lungo termine	(19)	153.260.268	169.046.900
TFR e altri benefici ai dipendenti	(20)	2.073.188	1.840.320
Fondi rischi e oneri	(21)	8.418.217	5.111.830
Passività per imposte differite	(9)	6.586.837	8.923.334
Passività finanziarie non correnti (inclusi i derivati)	(22)	9.619.055	6.116.455
Altre passività non correnti	(23)	4.101.350	4.282.460
<b>Totale passività non correnti</b>		<b>184.058.917</b>	<b>195.321.299</b>
Finanziamenti a breve termine e quota corrente dei finanziamenti a medio/lungo termine	(19)	15.956.295	16.155.715
Debiti commerciali correnti	(24)	108.732.167	106.172.104
Debiti per imposte sul reddito	(25)		497.654
Altre passività correnti	(23)	7.558.888	9.311.180
<b>Totale passività correnti</b>		<b>132.247.350</b>	<b>132.136.653</b>
<b>Totale passività</b>		<b>316.306.267</b>	<b>327.457.952</b>
<b>Totale patrimonio netto e passività</b>		<b>465.738.037</b>	<b>476.163.461</b>

## Conto economico

(Euro)	Note	2012	2011
<b>Ricavi e proventi</b>			
Ricavi delle vendite e prestazioni	(26)	190.189.442	192.297.796
Altri proventi	(27)	3.666.862	18.271.206
<b>Totale ricavi operativi</b>		<b>193.856.303</b>	<b>210.569.002</b>
<b>Totale costi operativi</b>			
		<b>(148.313.017)</b>	<b>(144.733.180)</b>
Costo del personale	(28)	(14.518.539)	(15.583.296)
Materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	(29)	(165.160)	(200.052)
Costi per servizi	(30)	(86.565.204)	(85.322.349)
Costi per godimento beni di terzi	(31)	(37.860.427)	(39.013.609)
Altri costi operativi	(32)	(9.978.553)	(5.477.742)
Costi per lavori interni capitalizzati	(33)	774.865	863.868
<b>Ammortamenti</b>	(34)	<b>(11.002.727)</b>	<b>(10.928.036)</b>
<b>Svalutazioni e perdite (riprese) di valore</b>			
Rettifiche e riprese di valore su crediti	(35)	(1.261.158)	(3.825.071)
Accantonamenti per rischi e oneri	(36)		
<b>Risultato operativo (EBIT)</b>		<b>33.279.401</b>	<b>51.082.715</b>
<b>Proventi e oneri finanziari</b>			
Proventi finanziari	(37)	389.402	1.009.532
Oneri finanziari	(38)	(5.022.277)	(5.114.829)
<b>Risultato prima delle imposte</b>		<b>28.646.526</b>	<b>46.977.418</b>
Imposte sul reddito	(39)	(9.374.795)	(16.982.287)
<b>Risultato netto dell'esercizio</b>		<b>19.271.731</b>	<b>29.995.131</b>

## Prospetto di conto economico complessivo

(Euro)	Note	2012	2011
<b>Risultato netto dell'esercizio</b>		<b>19.271.731</b>	<b>29.995.131</b>
<b>Altre componenti di conto economico complessivo</b>			
Quota efficace delle variazioni di fair value della copertura dei flussi finanziari	(17)	(3.446.125)	(3.893.841)
Utili (perdite) relativi a benefici attuariali	(17)	(294.577)	(120.227)
Effetto fiscale	(17)	1.028.693	1.103.869
<b>Altre componenti di conto economico complessivo dell'esercizio, al netto degli effetti fiscali</b>	(17)	<b>(2.712.009)</b>	<b>(2.910.200)</b>
<b>Totale conto economico complessivo dell'esercizio</b>		<b>16.559.722</b>	<b>27.084.931</b>

## Prospetto delle variazioni del Patrimonio Netto

Euro	Patrimonio Netto								Totale Patrimonio netto
	Capitale sociale	Riserva legale	Riserva straordinaria	Riserva sovrapprezzo azioni	Riserva per utili(perdite) attuariali per benefici ai dipendenti	Riserva per valutazione fair value su derivati - Cash Flow Hedge	Utili (perdite) portati a nuovo cum.	Risultato d'esercizio	
<b>Saldo al 31 dicembre 2010</b>	<b>4.304.201</b>	<b>860.840</b>	<b>46.302.069</b>	<b>58.308.624</b>	<b>(45.323)</b>	<b>(1.502.218)</b>	<b>9.387.476</b>	<b>19.421.700</b>	<b>137.037.369</b>
Distribuzione dividendi								(15.416.790)	(15.416.790)
Destinazione del risultato netto dell'esercizio precedente			4.004.910					(4.004.910)	-
Altri movimenti									-
Utile/(Perdite) complessivo rilevato di cui:									
<i>Utile/(Perdita) rilevato direttamente a patrimonio netto</i>					(87.165)	(2.823.035)			(2.910.200)
<i>Utile d'esercizio</i>								29.995.131	29.995.131
<b>Saldo al 31 dicembre 2011</b>	<b>4.304.201</b>	<b>860.840</b>	<b>50.306.979</b>	<b>58.308.624</b>	<b>(132.488)</b>	<b>(4.325.253)</b>	<b>9.387.476</b>	<b>29.995.131</b>	<b>148.705.509</b>
Distribuzione dividendi								(15.833.460)	(15.833.460)
Destinazione del risultato netto dell'esercizio precedente			14.161.671					(14.161.671)	
Altri movimenti									
Utile/(Perdite) complessivo rilevato di cui:									
<i>Utile/(Perdita) rilevato direttamente a patrimonio netto</i>					(213.568)	(2.498.441)			(2.712.009)
<i>Utile d'esercizio</i>								19.271.731	19.271.731
<b>Saldo al 31 dicembre 2012</b>	<b>4.304.201</b>	<b>860.840</b>	<b>64.468.650</b>	<b>58.308.624</b>	<b>(346.056)</b>	<b>(6.823.694)</b>	<b>9.387.476</b>	<b>19.271.731</b>	<b>149.431.770</b>

## Rendiconto finanziario

<i>(Euro)</i>	Note	2012	2011
Utile/(perdita) di esercizio	(19)	19.271.731	29.995.131
Ammortamenti	(33)	11.002.727	10.928.036
Svalutazioni	(34)	1.261.158	3.825.071
Accantonamenti per rischi e oneri		5.155.922	(263.285)
Accantonamento fondi per benefici ai dipendenti	(20)	366.738	82.472
(Plusvalenze)/Minusvalenze da alienazione	(27)		(14.927.856)
Variazione delle rimanenze	(13)	1.983.851	(2.527.218)
<b>Variazione dei crediti commerciali</b>	(10)	<b>(5.765.560)</b>	<b>5.925.110</b>
<b>Variazione dei debiti commerciali</b>	(23)	<b>2.560.063</b>	<b>5.460.483</b>
<b>Variazione delle imposte differite attive e passive</b>	(8)	<b>(4.207.192)</b>	<b>1.858.708</b>
<b>Variazione dei debiti e crediti per imposte</b>	(8)	<b>(1.274.777)</b>	<b>1.201.964</b>
<b>Variazione delle altre passività</b>	(22)	<b>(1.933.401)</b>	<b>(3.723.673)</b>
<b>Variazione delle altre attività</b>	(11)	<b>10.587.828</b>	<b>2.105.813</b>
Utilizzi fondo rischi ed oneri	(20)	(1.849.534)	(864.759)
Pagamento benefici ai dipendenti	(19)	(133.869)	(98.651)
<b>Flussi di cassa generati (assorbiti) da attività operativa</b>		<b>37.025.684</b>	<b>38.977.347</b>
Investimenti in immobilizzazioni materiali	(6)	(42.814.886)	(34.413.102)
Investimenti in immobilizzazioni immateriali	(8)	(737.000)	(599.516)
Contributi-Immobilizzazioni materiali	(6)	25.189.562	
Disinvestimenti in immobilizzazioni materiali	(6)	421.129	25.421.129
<b>Flusso di cassa netto assorbito da attività di investimento</b>		<b>(17.941.195)</b>	<b>(9.591.489)</b>
Erogazione e rimborso di finanziamenti a medio/lungo termine	(18)	(15.986.052)	(16.024.932)
Dividendi erogati	(17)	(15.833.460)	(15.416.790)
Variazioni di patrimonio netto	(17)	790.591	1.134.229
<b>Flusso di cassa netto generato da attività finanziaria</b>		<b>(31.028.921)</b>	<b>(30.307.493)</b>
<b>Flusso di cassa complessivo generato/ (assorbito) nel periodo</b>	(13) (14)	<b>(11.944.431)</b>	<b>(921.636)</b>
<b>Disponibilità liquide all'inizio dell'anno</b>	(13) (14)	<b>43.775.900</b>	<b>44.697.537</b>
<b>Disponibilità liquide alla fine dell'anno</b>	(13) (14)	<b>31.831.469</b>	<b>43.775.900</b>
<b>Imposte pagate</b>		<b>13.903.301</b>	<b>13.057.915</b>
<b>Interessi passivi pagati</b>		<b>5.082.716</b>	<b>5.864.120</b>

## 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 Grandi Stazioni SpA (nel seguito anche la "Società") 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 2010. Fino all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2009 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 La società

Grandi Stazioni S.p.A. è una società costituita e domiciliata in Italia e organizzata secondo l'ordinamento giuridico della Repubblica Italiana.

La sede legale è in Italia in Via G. Giolitti n. 34 – 00185 Roma.

La società è soggetta alla direzione e coordinamento di Ferrovie dello Stato Italiane S.p.A.

La società Grandi Stazioni ha come attività principale la riqualificazione e gestione dei complessi di stazione.

In particolare opera a livello nazionale nei 14 principali scali ferroviari italiani: Roma Termini, Roma Tiburtina, Milano Centrale, Torino Porta Nuova, Firenze Santa Maria Novella, Bologna Centrale, Napoli Centrale, Venezia Mestre e Santa Lucia, Verona Porta Nuova, Genova Piazza Principe e Brignole, Palermo Centrale e Bari Centrale.

Per lo svolgimento delle attività di progettazione e direzione lavori, esecuzione studi di fattibilità e consulenza tecnica, Grandi Stazioni si avvale delle attività svolte dalla controllata Grandi Stazioni Ingegneria.

Lo scopo che guida l'attività della Società è quello di diffondere presso il pubblico un nuovo concetto di stazione: impresa ad elevato potenziale economico, polo di attrazione per la città e spazio vivo e accogliente, in grado di offrire servizi di qualità e opportunità per impiegare piacevolmente l'attesa e il tempo libero. Nella nuova concezione le stazioni svolgono una nuova funzione urbana.

Gli obiettivi della mission aziendale, in sintesi, sono:

- riqualificazione e valorizzazione degli immobili attraverso attività di locazione, attività promo - pubblicitaria e gestione diretta delle aree e dei servizi al passeggero;
- miglioramento della qualità e diversificazione dei servizi per il viaggio attraverso il potenziamento dell'offerta esistente ed il costante impegno per il miglioramento della customer satisfaction;
- promozione di nuove modalità di utilizzo delle aree, con l'introduzione di servizi innovativi nelle stazioni del Network: quali centro servizi con numerose insegne per lo shopping, poliambulatorio

specialistico, una palestra e numerose attività pensate per il tempo libero;

- integrazione dei complessi immobiliari di stazione con il tessuto urbano circostante per la trasformazione della stazione in una parte viva della città, facilitando l'accessibilità e l'intermodalità con tutti i mezzi di trasporto;
- sviluppo di progetti sociali ed iniziative in favore delle categorie svantaggiate presenti all'interno delle stazioni; in collaborazione con enti e associazioni di volontariato;
- affermazione del nuovo modello di stazione mediante politiche di comunicazione ed iniziative culturali.

Gli Amministratori in data 12 marzo 2013 hanno approvato 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 12 marzo 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 DLgs 39/2010 e degli articoli 2409-bis e seguenti del Codice Civile.

### **3 Criteri di redazione del bilancio civilistico**

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 12 marzo 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 d'esercizio.

##### **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 nell'attivo patrimoniale.

Gli oneri sostenuti per le manutenzioni e le riparazioni di natura ordinaria e/o ciclica 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 ed il loro valore residuo sono rivisti ed aggiornati – ove necessario – almeno alla chiusura di ogni esercizio.

Le aliquote di ammortamento utilizzate sono le seguenti:

	Aliquota
Opere civili	3%
Impianti e macchinari	5%-33%
Attrezzature industriali e commerciali	20%
<b>Altri beni:</b>	
- <i>Mobili e Arredi</i>	12%
- <i>Macchine elettroniche</i>	20%
- <i>Attrezzature per ufficio</i>	40%
- <i>Autovetture</i>	25%

La voce “impianti e macchinari” accoglie gli impianti del sistema pubblicitario la cui vita utile residua al 31 dicembre 2012 è stata definita come si seguito:

Tipologia	Vita utile residua (anni)
Impianti tradizionali	7,7
Monitor	4,2
Sala regia	3,0
Impianti elettrici	16,00

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 non sono ammortizzati.

#### *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.

### **Investimenti immobiliari**

Gli investimenti immobiliari sono proprietà immobiliari possedute al fine di conseguire canoni di locazione e/o per l'apprezzamento del capitale investito e non sono destinati alla vendita nel normale svolgimento dell'attività imprenditoriale. Inoltre, gli investimenti immobiliari non sono utilizzati nella produzione o nella fornitura di beni o di servizi o nell'amministrazione aziendale. I principi contabili utilizzati per la contabilizzazione della voce in oggetto sono conformi ai criteri precedentemente descritti per la voce "Immobili, impianti e macchinari".

Nel caso in cui viene avviato un progetto di sviluppo con la prospettiva di una vendita futura, gli immobili sono riclassificati nella voce Rimanenze a seguito del cambiamento della destinazione d'uso. Il valore contabile alla data di cambio della destinazione dell'immobile viene assunto come costo per la successiva contabilizzazione tra le rimanenze.

I fabbricati sono, infatti, ammortizzati ad un'aliquota del 3%, mentre gli impianti sono ammortizzati ad un'aliquota del 15%.

### **Attività immateriali**

Le attività immateriali sono costituite da elementi non monetari, identificabili e privi di consistenza fisica, controllati dall'impresa e in grado di produrre benefici economici futuri. L'identificabilità è definita con riferimento alla possibilità di distinguere l'attività immateriale acquisita rispetto all'avviamento; questo requisito è soddisfatto, di norma, quando: (i) l'attività immateriale è riconducibile a un diritto legale o contrattuale, oppure (ii) l'attività è separabile, ossia può essere ceduta, trasferita, data in affitto o scambiata autonomamente oppure come parte integrante di altre attività. Il controllo da parte dell'impresa consiste nella potestà di usufruire dei benefici economici futuri derivanti dall'attività e nella possibilità di limitarne l'accesso ad altri.

Le attività immateriali sono iscritte al costo, determinato secondo le stesse modalità indicate per gli immobili, impianti e macchinari, solo quando quest'ultimo può essere valutato attendibilmente.

Nel bilancio d'esercizio sono presenti le seguenti tipologie di attività immateriali, le cui aliquote di ammortamento sono dettagliate come di seguito:

	<b>Aliquota</b>
Software	33%
Licenze	33%

Dopo l'iscrizione iniziale il costo o il valore equo delle attività immateriali a vita utile definita viene rettificato dai relativi ammortamenti accumulati e dalle eventuali perdite di valore, determinate secondo le modalità descritte nel seguito. L'ammortamento ha inizio quando l'attività immateriale è disponibile all'uso ed è ripartito sistematicamente in relazione alla residua possibilità di utilizzazione della stessa, ovvero sulla base della stimata vita utile.

La vita utile viene riesaminata con periodicità annuale ed eventuali cambiamenti, se ritenuti necessari, sono

apportati attraverso il metodo dell'applicazione prospettica.

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**

#### *iii) 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 considera: 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 considera: 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.

#### *iv) Attività immateriali non ancora disponibili per l'uso*

Il valore recuperabile 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.

### **Partecipazioni in controllate**

Le partecipazioni in imprese controllate sono valutate al costo rettificato per le riduzioni di valore. Quando vengono meno i motivi che hanno determinato la riduzione di valore, il valore contabile della partecipazione è incrementato fino a concorrenza del relativo costo originario. Tale ripristino viene iscritto a conto economico.

## **Strumenti finanziari**

### **Crediti e debiti**

I crediti sono iscritti inizialmente al valore equo (fair value) che, generalmente, coincide con il valore nominale. Successivamente sono valutati al costo ammortizzato e ridotti, in caso di perdite di valore, al loro presumibile valore di realizzo mediante l'iscrizione di un apposito fondo rettificativo. La stima delle somme ritenute inesigibili è effettuata sulla base del valore dei flussi di cassa futuri attesi. Tali flussi tengono conto dei tempi di recupero previsti, del presumibile valore di realizzo, delle eventuali garanzie, nonché dei costi che si ritiene dovranno essere sostenuti per il recupero dei crediti. In tal caso il ripristino di valore è iscritto nel conto economico e non può in ogni caso superare il costo ammortizzato che il credito avrebbe avuto in assenza di precedenti rettifiche.

I debiti commerciali e gli altri debiti 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 effettivo di interesse.

I crediti e debiti commerciali, la cui scadenza rientra nei normali termini commerciali, non sono attualizzati.

### **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 di 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.

### **Finanziamenti**

I finanziamenti 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 effettivo di interesse. 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 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 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.

### **Attività e passività finanziarie**

Le attività finanziarie, per cui esiste l'intenzione e la capacità da parte della Società di mantenerle sino alla scadenza in base a quanto richiesto dallo IAS 39, e le passività finanziarie sono iscritte al costo, quando la Società diviene parte nelle clausole contrattuali dello strumento, rappresentato dal fair value del corrispettivo iniziale, al netto degli eventuali costi di transazione direttamente attribuibili. Successivamente alla rilevazione iniziale, le attività e passività finanziarie sono valutate con il criterio del costo ammortizzato, utilizzando il tasso di interesse effettivo.

Le attività e passività finanziarie non sono più esposte in bilancio quando, per effetto della loro cessione o estinzione, la Società non è più coinvolta nella loro gestione, né detiene rischi e benefici relativi a tali strumenti ceduti/estinti.

### **Strumenti finanziari derivati**

Gli strumenti finanziari derivati stipulati dalla Società sono volti a fronteggiare l'esposizione al rischio di tasso di interesse e ad una diversificazione dei parametri di indebitamento che ne permetta una riduzione del costo e della volatilità. Alla data di stipula del contratto gli strumenti derivati sono inizialmente contabilizzati al fair value e, se gli strumenti derivati non sono contabilizzati quali strumenti di copertura, le successive variazioni del fair value sono trattate quali componenti del conto economico.

Gli strumenti finanziari derivati di copertura sono contabilizzati secondo le modalità stabilite per l'hedge accounting solo quando:

- all'inizio della copertura, esistono la designazione formale e la documentazione della relazione di copertura stessa;
- si prevede che la copertura sarà altamente efficace;
- l'efficacia può essere attendibilmente misurata;
- la copertura stessa è altamente efficace durante i diversi periodi contabili per i quali è designata.

Se gli strumenti finanziari derivati qualificano per la contabilizzazione in hedge accounting, si applicano i seguenti trattamenti contabili:

#### *Cash flow hedge*

Se uno strumento finanziario derivato è designato come copertura dell'esposizione alla variabilità dei flussi finanziari di un'attività o di una passività iscritta in bilancio o di un'operazione prevista altamente probabile, la porzione efficace degli utili o delle perdite derivanti dall'adeguamento al fair value dello strumento derivato è rilevata in una specifica riserva di patrimonio netto. L'utile o la perdita cumulato è stornata dalla riserva di patrimonio netto e contabilizzato a conto economico negli stessi esercizi in cui gli effetti dell'operazione oggetto di copertura vengono rilevati a conto economico. L'utile o la perdita associato a quella parte della copertura inefficace è iscritto a conto economico immediatamente. Se l'operazione oggetto di copertura non è più ritenuta probabile, gli utili o le perdite non ancora realizzati contabilizzati nella riserva di patrimonio netto sono rilevati immediatamente a conto economico.

Gli strumenti finanziari derivati sono contabilizzati con data di negoziazione.

### **Stima del fair value**

Il fair value degli strumenti finanziari quotati in un mercato attivo è basato sui prezzi di mercato alla data di bilancio. Il fair value degli strumenti finanziari non quotati in un mercato attivo è invece determinato utilizzando tecniche di valutazione basate su una serie di metodi e assunzioni legate a condizioni di mercato alla data di bilancio.

Date le caratteristiche di breve termine dei crediti e dei debiti commerciali, si ritiene che i valori di carico rappresentino una buona approssimazione del fair value.

## **Contratti di costruzione**

I contratti in costruzione (di seguito anche “commesse a ricavo”) sono iscritti al valore dei corrispettivi contrattuali pattuiti, ragionevolmente maturati, secondo il metodo della percentuale di completamento, tenuto conto dello stato di avanzamento raggiunto e dei rischi contrattuali attesi. Lo stato di avanzamento lavori è misurato con riferimento ai costi di commessa sostenuti alla data di bilancio in rapporto al totale dei costi stimati per ogni singola commessa.

Quando il risultato di una commessa non può essere stimato correttamente, il ricavo di commessa è riconosciuto solo nella misura in cui i costi sostenuti siano verosimilmente recuperabili. Quando il risultato di una commessa può essere stimato correttamente ed è probabile che il contratto genererà un profitto, il ricavo di commessa è riconosciuto lungo la durata del contratto. Quando è probabile che il totale dei costi di commessa superi il totale dei ricavi di commessa, la perdita potenziale è rilevata a conto economico immediatamente.

La Società presenta come attività l'ammontare lordo dovuto dai clienti per i contratti relativi alle commesse in corso per i quali i costi sostenuti, più i margini rilevati (meno le perdite rilevate), eccedono la fatturazione di avanzamento lavori. La Società presenta come passività l'ammontare lordo dovuto ai clienti, per tutte le commesse in corso per le quali gli importi fatturati per stato avanzamento lavori eccedono i costi sostenuti, inclusivi dei margini rilevati (meno le perdite rilevate).

## **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.

## **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.

In particolare, si segnala che la Società gestisce un piano a benefici definiti, rappresentato dal Trattamento di Fine Rapporto (“TFR”). Il TFR è obbligatorio per le imprese italiane ai sensi dell'art 2120 del Codice

Civile, 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 definite, 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.

### **Conversione delle poste in valuta**

Le transazioni in valuta diversa dalla valuta funzionale sono rilevate al tasso di cambio in essere alla data dell’operazione. Le attività e le passività monetarie denominate in valuta diversa dall’Euro sono successivamente adeguate al tasso di cambio in essere alla data di chiusura dell’esercizio. Le attività e passività non monetarie denominate in valuta diversa dall’Euro sono iscritte al costo storico utilizzando il tasso di cambio in vigore alla data di iniziale rilevazione dell’operazione. Le differenze cambio eventualmente emergenti sono riflesse nel conto economico.

### **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 quando il risultato della prestazione può essere attendibilmente stimato.

I ricavi da lavori in corso su ordinazione sono rilevati 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.

### **Contributi pubblici**

I contributi pubblici, in presenza di una delibera formale di attribuzione, e, in ogni caso, quando il diritto alla loro erogazione è ritenuto definitivo in quanto sussiste la ragionevole certezza che la Società rispetterà le condizioni previste per la percezione e che i contributi saranno incassati, sono rilevati per competenza in diretta correlazione con i costi sostenuti.

#### *iii) Contributi in conto impianti*

I contributi pubblici in conto impianti si riferiscono a somme erogate dallo Stato e da altri Enti Pubblici alla Società per la realizzazione di iniziative dirette alla costruzione, riattivazione e all'ampliamento di immobili, impianti e macchinari. I contributi in conto capitale vengono contabilizzati a diretta riduzione dei beni cui sono riferiti e concorrono, in diminuzione, al calcolo delle quote di ammortamento.

#### *iv) Contributi in conto esercizio*

I contributi in conto esercizio si riferiscono a somme erogate dallo Stato o da altri Enti Pubblici alla Società a titolo di riduzione dei costi e oneri sostenuti. I contributi in conto esercizio sono imputati a conto economico a riduzione della voce di costo a cui si riferiscono.

### **Riconoscimento dei costi**

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

### **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.

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".

## **Attività e passività possedute per la vendita e attività operative cessate**

Le attività il cui valore contabile sarà recuperato principalmente attraverso la vendita anziché con il loro utilizzo continuativo sono classificate come possedute per la vendita e rappresentate separatamente dalle altre attività e passività del prospetto della situazione patrimoniale-finanziaria. I corrispondenti valori patrimoniali dell'esercizio precedente non sono riclassificati. Un'attività operativa cessata (Discontinued Operations) rappresenta una parte dell'entità che è stata dismessa o classificata come posseduta per la vendita, e:

- rappresenta un importante ramo di attività o area geografica di attività;
- è parte di un piano coordinato di dismissione di un importante ramo di attività o area geografica di attività;
- è una controllata acquisita esclusivamente allo scopo di essere rivenduta.

I risultati delle attività operative cessate – siano esse dismesse oppure classificate come possedute per la vendita e in corso di dismissione – sono esposti separatamente nel conto economico, al netto degli effetti fiscali. I corrispondenti valori relativi all'esercizio precedente, ove presenti, sono riclassificati ed esposti separatamente nel conto economico separato, al netto degli effetti fiscali, ai fini comparativi. Le attività classificate come possedute per la vendita, sono dapprima rilevate in conformità allo specifico IFRS di riferimento applicabile a ciascuna attività e passività e, successivamente, sono rilevate al minore tra il valore contabile e il relativo fair value, al netto dei costi di vendita. Eventuali successive perdite di valore sono rilevate direttamente a rettifica delle attività classificate come possedute per la vendita con contropartita a conto economico.

Viene invece rilevato un ripristino di valore per ogni incremento successivo del fair value di un'attività al netto dei costi di vendita, ma solo fino a concorrenza della perdita per riduzione di valore complessiva precedentemente rilevata.

## **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 quanto fattispecie non applicabile alla società per il 2012.

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 in quanto fattispecie non applicabile alla società per il 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);
- E' 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 dal 1° gennaio 2014 (oppure a partire dai bilanci degli esercizi che hanno inizio il 1° gennaio 2013). La società non ha ancora effettuato un'analisi degli effetti sull'area di consolidamento di tale nuovo principio.

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 fattispecie non è applicabile alla società per il 2012.

In data 12 maggio 2011 lo IASB ha emesso il principio IFRS 12 – Informazioni aggiuntive su partecipazioni in altre imprese che è un nuovo e completo principio sulle informazioni aggiuntive 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 dal 1° gennaio 2014 (oppure 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 della 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.

### **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 dalla società:

- 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 del bilancio civilistico 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 assunzioni che sono di volta in volta considerate ragionevoli e realistiche in funzione delle relative circostanze. I risultati finali delle poste di bilancio per le quali sono state utilizzate le suddette stime e assunzioni, potranno pertanto differire 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.

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 consolidati.

#### ***v) Riduzione di valore delle attività***

In accordo con i principi contabili applicati dalla Società, 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 le stime effettuate dagli amministratori.

#### ***vi) Valore Residuo di Immobili, impianti e macchinari, investimenti immobiliari e attività immateriali***

Secondo le disposizioni degli IAS 16, 38 e 40 il valore ammortizzabile di un elemento di immobili, impianti e macchinari, investimenti immobiliari e attività immateriali è determinato detrando al costo il suo valore residuo. Il valore residuo è determinato come il valore stimato che l'entità potrebbe ricevere in quel momento dalla sua dismissione, al netto dei costi stimati per la dismissione stessa.

#### ***vii) 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 rispetto alle stime correnti effettuate dagli amministratori per la redazione del bilancio civilistico della Società.

#### ***viii) 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.

#### ***ix) 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 input 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.

### **5 Gestione dei rischi finanziari ed operativi**

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 stessa.

La responsabilità complessiva per la creazione e la supervisione di un sistema di gestione dei rischi della società è del Consiglio di Amministrazione, la strategia della società di gestione dei rischi finanziari è conforme e coerente con gli obiettivi aziendali definiti dal Consiglio di Amministrazione della Capogruppo nell'ambito dei piani strategici di volta in volta approvati ed ha gli obiettivi della gestione e del controllo di tali rischi.

#### **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 e deriva principalmente dai crediti commerciali e dagli investimenti finanziari della società.

Per definire le strategie e le linee guida della politica di credito commerciale, assegnare linee di credito alla clientela, frammentare il rischio del credito, controllare la solvibilità dei clienti, avviare le operazioni di recupero del credito, la società ha istituito la figura del Credit Manager ed ha emesso una procedura organizzativa per la gestione dei crediti.

Le prospettive di recuperabilità dei crediti sono valutate posizione per posizione, tenendo conto delle indicazioni dei responsabili di funzione e dei legali interni ed esterni che ne seguono l'eventuale pratica di recupero.

I crediti per i quali alla data del bilancio sussiste la probabilità di una perdita sono stati conseguentemente

svalutati.

Si segnala, inoltre, che il gruppo ha ricevuto fidejussioni e/o depositi cauzionali che coprono circa una trimestralità del monte canoni annuo.

La seguente tabella riporta la esposizione al rischio credito della società:

<i>(dati in euro migliaia)</i>	31.12.2012	31.12.2011
Crediti commerciali correnti	81.972	77.206
Altre attività correnti	2.731	12.803
Attività finanziarie non correnti (inclusi derivati)	-	-
Altre attività non correnti	1.290	1.807
Disponibilità liquide e mezzi equivalenti	26.995	26.802
Crediti commerciali non correnti	5.899	6.161
Contratti in costruzione	12.230	14.371
<b>Totale esposizione al netto del fondo svalutazione</b>	<b>131.117</b>	<b>139.150</b>

La seguente tabella riporta l'esposizione al rischio di credito per controparte.

<i>(dati in %)</i>	31.12.2012	31.12.2011
Clienti ordinari	84%	74%
Altri creditori	16%	26%
<b>Totale esposizione al netto del fondo svalutazione</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

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

Le seguenti tabelle forniscono una ripartizione delle attività finanziarie al 31 dicembre 2012 e 2011 raggruppate per scaduto, al netto del fondo svalutazione crediti.

<i>(dati in %)</i>	31.12.2012					Totale
	A scadere	Scaduti da				
		0-30	31-120	121-365	Oltre 1 anno	
Clienti ordinari	51%	14%	11%	9%	16%	100%
Istituti finanziari	100%					100%
Altri creditori	23%		17%	75%	8%	100%

<i>(dati in %)</i>	31.12.2011					Totale
	A scadere	Scaduti da				
		0-30	31-120	121-365	Oltre 1 anno	
Clienti ordinari	54%	11%	13%	8%	14%	100%
Istituti finanziari	100%					100%
Altri creditori	37%		28%	31%	4%	100%

## 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.

I finanziamenti stipulati per finanziare la riqualificazione sia dei complessi di stazione che degli investimenti immobiliari sono stati tutti erogati e sono strutturati in funzione della stima dei futuri flussi di cassa attesi dai contratti di locazione.

Si segnala che nel corso del 2012 – a seguito dell'attivazione della procedura di erogazione con la modalità diretta - è stata incassata una tranche di 25.190 milioni di euro per contributi sulle opere di Legge Obiettivo.

Grandi Stazioni, che ha come obiettivo la prudente gestione del rischio di liquidità originato dalla normale attività, si rivolge a primari istituti finanziari del sistema bancario, dai quali ha ricevuto linee di credito *committed* e *uncommitted* concesse per far fronte ad esigenze di liquidità. Al 31 dicembre 2012 Grandi Stazioni aveva linee di credito pari a 66 milioni di euro di cui 2,5 milioni di euro utilizzate per rilascio di fidejussioni.

Le scadenze contrattuali delle passività finanziarie, compresi gli interessi da versare, sono esposte nella tabella seguente (*valori in euro migliaia*):

	Valore	Flussi finanziari contrattuali					Oltre
		contabile	Flussi finanziari Contrattuali	6 mesi o meno	6-12 mesi	1-2 anni	
<b>31-dicembre-2012</b>							
<b>Passività finanziarie non derivate</b>							
Finanziamenti da banche	169.217	186.485	8.972	8.663	17.416	54.133	97.301
Debiti commerciali	108.732	108.732	65.623	43.100			
<b>Passività finanziarie derivate</b>							
Interest rate swap	8.805	9.297	844	836	1.641	4.015	1.961
Interest rate collar e interest rate cap	814	849	148	148	277	276	0
<b>Totale</b>	<b>287.568</b>	<b>305.364</b>	<b>75.597</b>	<b>52.747</b>	<b>19.334</b>	<b>58.424</b>	<b>99.262</b>

	Valore	Flussi finanziari contrattuali					Oltre
		contabile	Flussi finanziari Contrattuali	6 mesi o meno	6-12 mesi	1-2 anni	
<b>31-dicembre-2011</b>							
<b>Passività finanziarie non derivate</b>							
Finanziamenti da banche	185.203	215.994	10.106	10.344	19.168	58.065	118.311
Debiti commerciali	106.172	106.172	48.995	57.177			
<b>Passività finanziarie derivate</b>							
Interest rate swap	5.696	5.015	505	410	1.165	2.397	538
Interest rate collar e interest rate cap	420	302	32	32	80	152	6
<b>Totale</b>	<b>297.491</b>	<b>327.483</b>	<b>59.638</b>	<b>67.963</b>	<b>20.413</b>	<b>60.614</b>	<b>118.855</b>

## Passività finanziarie derivate e non derivate

31 dicembre 2012	Totale valore contabile	Scadenze valore contabile				
		Entro 12 mesi	6-12 mesi	1-2 anni	2-5 anni	Oltre 5 anni
<b>Passività finanziarie non derivate</b>						
Finanziamenti da banche	169.217	8.109	7.821	15.759	48.238	89.566
<b>Totale</b>	<b>169.217</b>	<b>8.109</b>	<b>7.821</b>	<b>15.759</b>	<b>48.238</b>	<b>89.566</b>

31 dicembre 2011	Totale valore contabile	Scadenze valore contabile				
		Entro 12 mesi	6-12 mesi	1-2 anni	2-5 anni	Oltre 5 anni
<b>Passività finanziarie non derivate</b>						
Finanziamenti da banche	185.203	8.030	8.126	15.930	47.747	105.369
<b>Totale</b>	<b>185.203</b>	<b>8.030</b>	<b>8.126</b>	<b>15.930</b>	<b>47.747</b>	<b>105.369</b>

I flussi contrattuali delle passività finanziarie a tasso variabile sono stati calcolati utilizzando i tassi forward stimati alla data di chiusura del bilancio.

Con riferimento alla stratificazione dei flussi attesi degli strumenti finanziari derivati si rinvia a quanto descritto nei successivi paragrafi “Rischio cambio” e “Rischio tasso”.

### Rischio di mercato

Il rischio di mercato è il rischio che il fair value o i flussi finanziari futuri di uno strumento finanziario fluttuino in seguito a variazioni dei prezzi di mercato, a variazione dei tassi di cambio, di interesse o delle quotazioni degli strumenti rappresentativi di capitale. L’obiettivo della gestione del rischio di mercato è la gestione e il controllo dell’esposizione della società a tale rischio entro livelli accettabili ottimizzando, allo stesso tempo, il rendimento degli investimenti. La società utilizza operazioni di copertura al fine di gestire la volatilità dei risultati.

Il fair value di un contratto derivato è determinato utilizzando le quotazioni ufficiali per gli strumenti scambiati in mercati regolamentati. Il fair value degli strumenti non quotati in mercati regolamentati è determinato mediante modelli di valutazione appropriati per ciascuna categoria di strumento finanziario e utilizzando i dati di mercato relativi alla data di chiusura dell’esercizio contabile (quali tassi di interesse, tassi di cambio, volatilità) attualizzando i flussi di cassa attesi in base alle curve dei tassi di interesse di mercato alla data di riferimento e convertendo i valori in divise diverse dall’euro ai cambi di fine periodo forniti dalla Banca Centrale Europea.

Non si rilevano modifiche nei criteri di valutazione dei derivati in essere a fine esercizio rispetto a quelli adottati alla fine dell’esercizio precedente. Gli effetti a Conto economico e a Patrimonio Netto di tali valutazioni sono pertanto riconducibili esclusivamente alle normali dinamiche di mercato.

Il valore nozionale di un contratto derivato è l’importo in base al quale sono scambiati i flussi. Gli importi

nozionali dei derivati qui riportati non rappresentano necessariamente ammontari scambiati fra le parti e

di conseguenza non possono essere considerati una misura dell'esposizione creditizia della Società.

Le attività e passività finanziarie relative a strumenti derivati possedute dalla società sono derivati di cash flow hedge, relativi alla copertura del rischio di variazione dei flussi di cassa o del rischio di cambio connessi all'indebitamento a lungo termine indicizzato al tasso variabile.

### **Rischio di cambio**

La società nel corso dell'esercizio non ha effettuato operazioni rilevanti in valuta, pertanto, non presenta rischi legati all'oscillazioni dei tassi di cambio.

### **Rischio di tasso di interesse**

Il Consiglio di Amministrazione di Grandi Stazioni del 20 Marzo 2009 ha deciso l'implementazione di coperture aggiuntive rispetto a quelle già in essere al fine di incrementare al 50% il rapporto tra valore coperto ed esposizione al tasso variabile in relazione ai contratti di finanziamento esistenti.

La società è esposto al rischio di tasso di interesse relativo ai finanziamenti a medio/lungo termine. Finanziamenti a tasso di interesse variabile espongono la società al rischio dei flussi di tasso di interesse. La politica della società prevede di mantenere approssimativamente il 44% dei finanziamenti a medio/lungo termine a tasso fisso, convertendo finanziamenti da tasso variabile a tasso fisso con l'utilizzo di strumenti finanziari derivati di copertura. Durante il 2012 e 2011 i finanziamenti a tasso variabile erano denominati in euro.

Gli strumenti previsti consistono in derivati di tipo tradizionale (quali a titolo di esempio IRS, FRA, COLLAR, CAP). Al 31 dicembre 2012 sono ancora utilizzati Interest Rate Swap, Interest Rate Collar, oltre ad un Interest Rate Cap stipulato precedentemente alla data della delibera di cui sopra.

Per Grandi Stazioni, così come per le altre principali società del Gruppo FS, è stata definita la policy di credit risk associata all'operatività in derivati.

Al fine di evitare concentrazioni di tale rischio di credito, è stato stabilito che nessuna controparte possa assumere posizioni superiori al 30% del valore nozionale del debito oggetto di copertura e che il rating minimo sia pari almeno ad "A -".

Al 31 dicembre 2012 Grandi Stazioni ha in essere 3 ISDA Master Agreement, con primari istituti nazionali ed internazionali in possesso dello standing creditizio richiesto ed ha operato nel rispetto dei limiti di concentrazione sopraccitati. Nessuna controparte ha in essere un valore nozionale dei derivati pari a più del 30% del portafoglio di debito oggetto di copertura.

I finanziamenti stipulati dalla società sono normalmente regolati a tasso variabile incrementato di uno spread. I risultati economici della società sono, pertanto, significativamente influenzati dall'andamento dei tassi di interesse.

La politica della società è quella di minimizzare il più possibile, nel medio periodo, il rischio legato ai tassi di interesse, in modo da restare esposto in maniera sostanziale solo ai rischi legati all'attività immobiliare.

Al 31 dicembre 2012 sono in essere i seguenti contratto di copertura:

- *IRS con RBS* (Royal Bank of Scotland) stipulato nel 2009 a copertura del finanziamento BEI, del valore nozionale di 20 milioni di euro con struttura amortizing ad un tasso fisso del 3,635%; la scadenza è al 30 giugno 2023;
- *IRS con Credit Agricol* stipulato nel 2009 a copertura del finanziamento BEI, del valore nozionale di 30 milioni di euro con struttura amortizing ad un tasso fisso del 3,738%; la scadenza è al 30 giugno 2023;
- *Collar con BNP Paribas* stipulato nel 2010 a copertura del finanziamento BEI, del valore nozionale di 25 milioni di euro con struttura amortizing con un tasso Cap del 3,96%, un Floor del 1,25% ed uno spread dello 0,25%; la scadenza è al 31 dicembre 2016.

Tutti i contratti indicati si qualificano come contratti di cash flow hedge. La scadenza di tali contratti non eccede la scadenza della passività finanziaria sottostante cosicché ogni variazione nel *fair value* e/o nei flussi di cassa attesi di tali contratti è bilanciata da una corrispondente variazione del *fair value* e/o nei flussi di cassa attesi della posizione sottostante.

I contratti di interest rate swap prevedono tipicamente lo scambio periodico di flussi di interesse a tasso variabile contro flussi di interesse a tasso fisso, entrambi calcolati su un medesimo capitale nozionale di riferimento.

I contratti di interest rate option prevedono, al raggiungimento di valori soglia predefiniti (c.d. strike), la corresponsione periodica di un differenziale di interesse calcolato su un capitale nozionale di riferimento. Tali valori soglia determinano il tasso massimo (c.d. cap) o il tasso minimo (c.d. floor) al quale risulterà indicizzato l'indebitamento per effetto della copertura.

I contratti di interest rate option vengono normalmente stipulati quando il tasso di interesse fisso conseguibile mediante un interest rate swap è considerato troppo elevato rispetto alle aspettative della società sui tassi di interesse futuri. In aggiunta, l'utilizzo degli interest rate option è considerato appropriato nei periodi di incertezza sul futuro andamento dei tassi, consentendo di beneficiare di eventuali diminuzioni dei tassi di interesse.

La seguente tabella riporta i finanziamenti a medio/lungo termine (incluso la quota a breve) a tasso variabile e a tasso fisso.

	Finanziamenti a medio/lungo termine (incluso al quota a breve)			Flussi finanziari contrattuali		
	Saldo contabile	Valore Nozionale	Corrente valore nozionale	Quota valore nozionale con scadenza tra		
				1 e 2 anni	2 e 5 anni	oltre 5 anni
- tasso variabile	169.217	169.492	15.930	15.759	48.238	89.566
<b>Saldo al 31 dicembre 2012</b>	<b>169.217</b>	<b>169.492</b>	<b>15.930</b>	<b>15.759</b>	<b>48.238</b>	<b>89.566</b>
- tasso variabile	185.203	185.203	16.156	15.930	47.747	105.369
<b>Saldo al 31 dicembre 2011</b>	<b>185.203</b>	<b>185.203</b>	<b>16.156</b>	<b>15.930</b>	<b>47.747</b>	<b>105.369</b>

La seguente tabella riporta l'incidenza dei finanziamenti a medio /lungo termine (incluso la quota a breve) a tasso variabile e a tasso fisso.

<b>Finanziamenti a medio/lungo termine (incluso quota a breve)</b>		
	<b>31.12.2012</b>	<b>31.12.2011</b>
<i>Prima della copertura con strumenti derivati</i>		
- tasso variabile	100%	100%
- tasso fisso	0%	0%
<i>Dopo la copertura con strumenti derivati</i>		
- tasso variabile	56%	60%
- tasso variabile protetto	15%	13%
- tasso fisso	29%	27%

Si evidenzia che la società non ha posto in essere operazioni di natura speculativa o non collegate alla propria esposizione debitoria.

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 Euribor applicati ai finanziamenti passivi nel corso del 2012.

<b>Ipotesi di maggiore costo di +50 bps</b>	<b>31.12.2012</b>	<b>31.12.2011</b>
Maggiori costi per interessi	908	988
Minori costi per SWAP	(296)	(254)
<b>Totale</b>	<b>611</b>	<b>733</b>
Iposte IRES	27,50%	27,50%
<b>Impatto netto</b>	<b>443</b>	<b>532</b>
<b>Ipotesi di maggiore costo di -50 bps</b>	<b>31.12.2012</b>	<b>31.12.2011</b>
Maggiori costi per interessi	(908)	(988)
Maggiori costi per SWAP	333	316
<b>Totale</b>	<b>(575)</b>	<b>(672)</b>
Iposte IRES	27,50%	27,50%
<b>Impatto netto</b>	<b>(417)</b>	<b>(487)</b>

Se i tassi di interesse negli esercizi chiusi al 31 dicembre 2012 e 2011 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 rispettivamente di 0,443 milioni di euro e 0,532 milioni di 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 rispettivamente di 0,417 milioni di euro 0,487 milioni di euro.

Infine, si riporta la tabella della "Sensitivity Fair Value Derivati di copertura", che evidenzia gli effetti patrimoniali che si registrerebbero sul valore dei derivati se si verificasse una variazione in aumento o in diminuzione di 50 basis points dei tassi di interesse Euribor.

	<b>Shift + 50 bps</b>	<b>Shift - 50 bps</b>
Fair value derivati di copertura	2.169	2.361

## 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.

## Attività e passività finanziarie per categoria

A complemento dell'informativa sui rischi finanziari, la tabella di seguito riporta una riconciliazione tra attività e passività finanziarie come riportate nella situazione patrimoniale - finanziaria categoria di attività e passività finanziarie identificate sulla base dei requisiti dell'IFRS 7 (*dati in euro migliaia*):

Attività e passività finanziarie per categoria				
	31.12.2012	Crediti e finanziamenti attivi	Debiti e finanziamenti passivi	Derivati di copertura
Crediti commerciali non correnti		5.899		
Attività finanziarie correnti (inclusi i derivati)		4.836		
Altre attività non correnti		1.290		
Contratti in costruzione		12.230		
Crediti commerciali correnti		81.972		
Altre attività correnti		2.731		
Finanziamenti a medio\lungo termine			153.260	
Passività finanziarie non correnti (inclusi i derivati)				9.619
Altre passività non correnti			4.101	
Finanziamenti a breve termine e quote correnti finanziamenti a medio\lungo termine			15.956	
Debiti commerciali correnti			108.732	
Altre passività correnti			7.559	

Attività e passività finanziarie per categoria				
	31.12.2011	Crediti e finanziamenti attivi	Debiti e finanziamenti passivi	Derivati di copertura
Crediti commerciali non correnti		6.162		
Attività finanziarie correnti (inclusi i derivati)		16.974		
Altre attività non correnti		1.807		
Contratti in costruzione		14.214		
Crediti commerciali correnti		77.205		
Altre attività correnti		12.803		
Finanziamenti a medio\lungo termine		-	169.047	
Passività finanziarie non correnti (inclusi i derivati)				6.116
Altre passività non correnti			4.282	
Finanziamenti a breve termine e quote correnti finanziamenti a medio\lungo termine			16.156	
Debiti commerciali correnti			106.172	
Altre passività correnti			9.311	

## Analisi delle voci della situazione patrimoniale-finanziaria

### 6 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. Si precisa che nel corso del 2012 non si sono verificate variazioni nella vita utile stimata dei beni.

	Terreni, fabbricati, infrastruttura ferroviaria e portuale	Impianti e macchinari	Attrezzatura industriale e commerciale	Altri beni	Immobilizzazioni in corso e acconti	Beni in Leasing	Totale
Costo Storico	90.859	83.030	1.058	6.471	157.758	1.014	340.190
Ammortamenti e perdite di valore	(5.787)	(15.378)	(1.008)	(5.030)	(418)	(981)	(28.602)
Contributi		(18.747)			(30.156)		(48.903)
<b>Consistenza al 31.12.2011</b>	<b>85.072</b>	<b>48.905</b>	<b>50</b>	<b>1.441</b>	<b>127.184</b>	<b>33</b>	<b>262.685</b>
Investimenti	36	10.099		229	34.676		45.040
Passaggi in esercizio	3.167	1.490			(12.529)		(7.872)
Ammortamenti	(3.109)	(5.159)	(19)	(482)		(8)	(8.777)
Perdite di valore				205			205
Alienazioni e dismissioni				(205)			(205)
Incrementi dei contributi nel periodo					(25.190)		(25.190)
Altre riclassifiche					(2.645)		(2.645)
<b>Totale variazioni</b>	<b>94</b>	<b>6.430</b>	<b>(19)</b>	<b>(253)</b>	<b>(5.687)</b>	<b>(8)</b>	<b>556</b>
Costo Storico	94.062	94.619	1.058	6.495	177.259	1.014	374.508
Ammortamenti e perdite di valore	(8.896)	(20.537)	(1.027)	(5.307)	(418)	(989)	(37.174)
Contributi	-	(18.747)	-	-	(55.346)	-	(74.093)
<b>Consistenza al 31.12.2012</b>	<b>85.166</b>	<b>55.335</b>	<b>31</b>	<b>1.188</b>	<b>121.496</b>	<b>25</b>	<b>263.241</b>

Gli incrementi della voce *Immobilizzazioni in corso e acconti* pari a 34.676 mila euro nell'esercizio 2012 si riferiscono alla capitalizzazione di costi esterni e interni riguardanti principalmente spese di progettazione e lavori relativi agli interventi di riqualificazione in corso nelle stazioni di Venezia, Genova, Verona, Bologna, Firenze, Bari e Palermo Centrale. La variazione registrata negli investimenti degli "impianti e macchinari" è dovuta prevalentemente all'acquisto del sistema pubblicitario perfezionato nel corso del mese di dicembre per 9.759 mila euro a seguito della chiusura del Lodo Arbitrale con il fornitore Vidion, per i cui dettagli si rimanda alle note sui principali eventi dell'esercizio della relazione sulla gestione. L'iscrizione di tale valore nell'attivo alla voce immobili, impianti e macchinari (che rappresenta una unità generatrice di flussi finanziari autonomi) è supportata da adeguata verifica della recuperabilità del valore tramite test di impairment, effettuato considerando i flussi di cassa futuri attesi attualizzati della Pubblicità, sulla base del "piano 2011-2015 Media" approvato dal Consiglio di Amministrazione della società successivamente riaggiornato per gli anni 2012-2016 per tenere conto dell'andamento del mercato e delle nuove prospettive di investimento.

I passaggi in esercizio per complessivi 12.529 mila euro, riguardano: la voce *Fabbricati* per 3.167 mila euro e gli *Impianti e macchinari* per 1.490 mila euro, per la messa in esercizio nel corso dell'anno della stazione di Verona Porta Nuova. I rimanenti 7.872 mila euro riguardano la messa in esercizio delle migliori apportate sull'immobile compartimentale di proprietà, sito nella vicinanze della stazione di Venezia, riclassificate – per una più corretta esposizione in bilancio - nella voce "investimenti immobiliare".

In contributi in conto impianti pari complessivamente a 74.093 mila euro si riferiscono: quanto a 18.747 ai contributi ex Giubileo 2000 ricevuti dalla società per la realizzazione della stazione di Roma Termini; quanto a 55.345 mila euro ai lavori in corso di realizzazione per le "opere complementari ai complessi di

stazione”, approvati nell’ambito del programma per le infrastrutture strategiche (Legge 443/2001 – c.d. Legge Obiettivo). Per quest’ultima linea di finanziamento da segnalare l’incasso di 25.190 mila euro avvenuto nel corso del mese di ottobre. Per maggiori dettagli si rimanda al paragrafo “Finanziamenti” nei Principali eventi dell’anno della Relazione sulla gestione del Gruppo.

La riclassifica per 2.645 mila euro si riferisce ai lavori di riqualifica eseguiti dalla società per conto di RFI (Rete Ferroviaria Italiana), sulle stazioni di Milano Centrale, Torino Porta Nuova e Napoli Centrale i cui corrispettivi, nel corso del primo semestre, sono stati riconosciuti come rimborsabili da parte della stessa RFI ed a quest’ultima fatturati

## 7 Investimenti immobiliari

Nella seguente tabella sono riportate le consistenze degli investimenti immobiliari e la loro movimentazione.

	2012		Totale Voce	2011		Totale Voce
	Terreni	Fabbricati		Terreni	Fabbricati	
<b>Saldo al 1 Gennaio</b>						
Costo	10.925	42.891		10.925	42.891	
Fondo Ammortamento	-	(15.240)		-	(13.442)	
<b>Valore a bilancio</b>	<b>10.925</b>	<b>27.651</b>	<b>38.576</b>	<b>10.925</b>	<b>29.449</b>	<b>40.374</b>
<b>Variazioni dell'esercizio</b>						
Riclassifiche		7.872				
Ammortamento		(1.903)			(1.798)	
<b>Totale Variazioni</b>		<b>5.969</b>			<b>(1.798)</b>	
<b>Saldo al 31 Dicembre</b>						
Costo	10.925	50.763		10.925	42.891	
Fondo Ammortamento		(17.143)			(15.240)	
<b>Valore a bilancio</b>	<b>10.925</b>	<b>33.620</b>	<b>44.545</b>	<b>10.925</b>	<b>27.651</b>	<b>38.576</b>

La voce investimenti immobiliari accoglie il valore degli immobili limitrofi alla stazione di Napoli Centrale, Venezia Santa Lucia ed ai complessi immobiliari siti in Bologna e Firenze. La voce, oltre alla rilevazione dell’ammortamento di periodo, presenta un incremento dovuto alla messa in esercizio delle migliori apportate sull’immobile compartimentale di Venezia di cui si è accennato nel precedente paragrafo.

Sugli immobili di Firenze, Bologna, Venezia e Napoli gravano ipoteche a fronte di finanziamenti di originari 80 milioni di euro.

Gli investimenti immobiliari indicati comprendono diverse proprietà immobiliari occupate da società del Gruppo Ferrovie dello Stato Italiane e/o da terzi sui quali la società percepisce delle indennità di occupazione o canoni di locazione. Per maggiori dettagli sui rapporti con parti correlate si rinvia alla nota 45. I ricavi complessivi di locazione consuntivati nel periodo ammontano a 2.653 mila euro (3.120 nel 2011) ed i costi di manutenzione ammontano a 498 mila euro (755 nel 2011).

Per la valutazione degli investimenti immobiliari la Società ha ritenuto valide le valutazioni effettuate negli scorsi anni da un perito esterno indipendente, il quale ha determinato dei valori di perizia superiori ai valori contabili.

## 8 Attività immateriali

Di seguito è esposto il prospetto delle consistenze delle attività immateriali costituite esclusivamente da software, licenze d'uso e spese accessorie che si sono incrementate nell'esercizio di 737 mila euro prevalentemente per gli investimenti in corso sul sistema ERP-SAP.

	Concess., licenze, marchi e dir. Simili
Costo Storico	5.111
Ammortamenti e perdite di valore	(4.568)
<b>Consistenza al 31.12.2011</b>	<b>543</b>
Investimenti	737
Ammortamenti	(323)
<b>Totale variazioni</b>	<b>414</b>
Costo Storico	5.848
Ammortamenti e perdite di valore	(4.891)
<b>Consistenza al 31.12.2012</b>	<b>957</b>

Da segnalare che nel corso del 2012 la Società non ha sostenuto costi per attività di ricerca e sviluppo.

## 9 Attività per imposte anticipate e passività per imposte differite

Nei prospetti di seguito sono illustrati la consistenza delle attività per imposte anticipate e delle passività per imposte differite con i movimenti intercorsi nel 2012:

	31.12.2011	Incr.(decr.) con imp. a CE	Altri movimenti	31.12.2012
<b>Attività per imposte anticipate:</b>				
Differenze di valore su imm. materiali ed immateriali	879	(225)		654
Accantonamenti per rischi ed oneri e perdite di valore con deducibilità fiscale differita	4.019	1.067		5.086
Valutazione strumenti finanziari	1.641		948	2.589
Altre partite	513	81		594
<b>Totale</b>	<b>7.052</b>	<b>923</b>	<b>948</b>	<b>8.923</b>
<b>Passività per imposte differite:</b>				
Differenze su immobilizzazioni attività finanziarie	444			444
Proventi a tassazione differita	6.102	(2.211)		3.891
Valutazione strumenti finanziari	80	(7)		73
Benefici ai dipendenti	82	59	(81)	60
Oneri finanziari capitalizzati	2.215	(97)		2.118
<b>Totale</b>	<b>8.923</b>	<b>(2.255)</b>	<b>(81)</b>	<b>6.586</b>

Le attività per imposte anticipate al 31 dicembre 2012 sono pari a 8.923 mila euro e si incrementano di 1.871 mila euro rispetto al 31 dicembre 2011. La variazione risente principalmente delle differenze temporanee emerse a seguito dagli accantonamenti effettuati al fondo svalutazione crediti, al fondo per rischi ed oneri e delle valutazioni sugli strumenti finanziari.

Si precisa che non esistono perdite fiscali pregresse su cui la Società avrebbe potuto rilevare imposte anticipate.

Le passività per imposte differite al 31 dicembre 2012 sono pari a 6.586 mila euro con un decremento di 2.336 mila euro, attribuibile principalmente al riassorbimento delle imposte differite rilevate sulle

plusvalenze realizzata dalla cessione degli immobili ex Compartimentale di Venezia e Roma, fiscalmente rateizzabili nell'esercizio corrente e, rispettivamente nei prossimi uno e tre esercizi.

## 10 Partecipazioni

Si riportano di seguito le tabelle delle consistenze ad inizio e fine esercizio delle partecipazioni in esame, raggruppate per categoria e delle relative variazioni intervenute nell'anno 2012 e 2011.

	Costo Originario 31.12.2011	Costo Originario 31.12.2012
<b>Partecipazioni in imprese controllate</b>	4.074	4.074
	<b>4.074</b>	<b>4.074</b>

	Valore Netto 31.12.2011	Movimenti dell'esercizio					Valore Netto 31.12.2012	Fondo Svalutazione Cumulato
		Acquisizioni/ sottocri- zioni	Alienazioni/ rimborsi	Svalutazioni/ ripristini di valore	Riclassifiche	Altri movimenti		
<b>Partecipazioni in imprese controllate</b>								
Grandi Stazioni Ingegneria S.r.l.	20						20	
Grandi Stazioni Ceska Repubblica Sro	4.054						4.054	
	<b>4.074</b>	-	-	-	-	-	<b>4.074</b>	

Si riporta di seguito, l'elenco delle partecipazioni in imprese controllate attualmente in carico alla società ed il raffronto tra i valori di carico e la corrispondente frazione di patrimonio netto di pertinenza.

	Sede	Capitale sociale	Utile (perdita) del periodo	Patrimonio netto al 31.12.2012	% di partecipazione	Patrimonio netto di pertinenza (a)	Valore di carico al 31.12.2011 (b)	Differenza (b) - (a)
<b>Partecipazioni in imprese controllate</b>								
Grandi Stazioni Ingegneria S.r.l.	Roma	20	299	768	100%	768	20	(748)
Grandi Stazioni Ceska Repubblica Sro	Praga	7.950	1.451	11.853	51%	6.045	4.054	(1.991)
<b>TOTALE</b>		<b>7.970</b>	<b>1.750</b>	<b>12.622</b>		<b>6.813</b>	<b>4.074</b>	<b>(2.739)</b>

Le significative differenze rilevate per entrambe le società tra valore di carico e patrimonio netto sono dovute agli utili realizzati negli esercizi precedenti e rinviati a nuovo.

## 11 Crediti commerciali non correnti e correnti

I crediti commerciali sono così dettagliati:

	31.12.2012			31.12.2011			Variazioni		
	Non correnti	Correnti	Totale	Non correnti	Correnti	Totale	Non correnti	Correnti	Totale
Clienti ordinari	5.899	61.728	67.627	6.162	56.032	62.194	(263)	5.696	5.433
Crediti verso società del Gruppo		29.816	29.816		31.496	31.496	-	(1.680)	(1.680)
<i>Controllate</i>		690	690		929	929	-	(238)	(238)
<i>Controllante</i>		2.209	2.209		146	146	-	2.063	2.063
<i>Altre imprese consociate</i>		26.916	26.916		30.421	30.421	-	(3.505)	(3.505)
<b>Totale</b>	<b>5.899</b>	<b>91.544</b>	<b>97.443</b>	<b>6.162</b>	<b>87.528</b>	<b>93.690</b>	<b>(263)</b>	<b>4.016</b>	<b>3.753</b>
Fondo svalutazione		(9.572)	(9.572)		(10.323)	(10.323)	-	751	751
<i>Terzi</i>		9.433	9.433		10.012	10.012	-	(579)	(579)
<i>Gruppo</i>		139	139		312	312	-	(173)	(173)
<b>Totale netto fondo</b>	<b>5.899</b>	<b>81.972</b>	<b>87.871</b>	<b>6.162</b>	<b>77.205</b>	<b>83.367</b>	<b>(263)</b>	<b>4.767</b>	<b>4.504</b>

I crediti commerciali al 31 dicembre 2012 si incrementano complessivamente rispetto al precedente esercizio di 4.504 mila euro; quelli “correnti” aumentano di 4.767 mila euro, mentre i “non correnti” si riducono di 263 mila euro. Il miglioramento verso le società del Gruppo è mitigato dal rallentamento registrato verso clienti terzi; tuttavia la capillare azione di recupero crediti proseguita in maniera sistematica per tutto il periodo dovrebbe, comunque, portare dei risultati positivi nel corso del prossimo anno.

Nel corso dell’esercizio il fondo svalutazione crediti è stato utilizzato per 2.017 mila euro a fronte di posizioni creditorie definitivamente inesigibili o transatte, rilasciato per 171 mila euro e utilizzato per 2 mila euro. Peraltro, a seguito di segnali di difficoltà registrati in alcune posizioni creditorie scadute che presentano un incremento con particolare riferimento alle posizioni più mature afferenti sia clienti media che conduttori, si è ritenuto opportuno incrementare il fondo svalutazione crediti per complessivi 1.438 mila euro, fino al raggiungimento di un importo complessivo dello stesso pari a 9.572 mila euro.

L’anzianità dei crediti alla data di bilancio è la seguente:

	Valore Lordo		Svalutazione	
	31.12.2012	31.12.2012	31.12.2011	31.12.2011
Non ancora scaduti	49.303		50.827	
Scaduti da 0-30 giorni	13.386		10.470	
Scaduti da 31-120 giorni	10.531		12.063	
Scaduti da 121-365	8.391	(3.750)	7.169	(4.045)
Oltre un anno	15.832	(5.822)	13.161	(6.279)
<b>Totale</b>	<b>97.443</b>	<b>(9.572)</b>	<b>93.690</b>	<b>(10.323)</b>

Si segnala che i principali clienti che costituiscono più del 10% del totale ricavi della società con riferimento agli esercizi 2011 e 2012 sono i seguenti:

- Rete Ferroviaria Italiana pari a 54.490 mila euro nel 2011 e 51.150 mila euro nel 2012;
- Trenitalia pari a 26.418 mila euro nel 2011 e 29.299 mila euro nel 2012.

I suddetti ricavi sono tutti connessi all’attività caratteristica di locazione e conduzione degli spazi.

La massima esposizione al rischio di credito, suddivisa per regione geografica, è la seguente:

	31.12.2012	31.12.2011	Differenze
Nazionali	87.848	83.052	4.797
Paesi dell’area euro	23	315	(293)
<b>Totale</b>	<b>87.871</b>	<b>83.367</b>	<b>4.504</b>

## 12 Altre attività non correnti e correnti

La voce è dettagliata come segue:

	31.12.2012			31.12.2011			Variazioni		
	Non correnti	Correnti	Totale	Non correnti	Correnti	Totale	Non correnti	Correnti	Totale
Altri crediti tributari	1.288	1	1.289	1.805	40	1.845	(517)	(39)	(555)
Crediti per IVA					80	80		(80)	(80)
Ires per consolidato fiscale		615	615		354	354		261	261
Debitori diversi	2	1.885	1.887	2	12.003	12.005		(10.119)	(10.119)
Ratei e Risconti attivi		230	230		325	325		(95)	(95)
<b>Totale</b>	<b>1.290</b>	<b>2.731</b>	<b>4.021</b>	<b>1.807</b>	<b>12.803</b>	<b>14.609</b>	<b>(517)</b>	<b>(10.072)</b>	<b>(10.588)</b>
Fondo svalutazione			-		-	-		-	-
<b>Totale netto fondo svalutazione</b>	<b>1.290</b>	<b>2.731</b>	<b>4.021</b>	<b>1.807</b>	<b>12.803</b>	<b>14.609</b>	<b>(517)</b>	<b>(10.072)</b>	<b>(10.588)</b>

Gli altri crediti tributari “non correnti” si riferiscono al credito Irpeg di 1.288 mila euro al 31 dicembre 2012 (con scadenza oltre i 12 mesi), ceduto da Ferrovie dello Stato Italiane S.p.A. nel 2004, utilizzato in ciascun esercizio nel limite massimo previsto dalla normativa in materia (D. Lgs. 241/97). I debitori diversi per 2 mila euro riguardano depositi cauzionali.

Il credito per Ires da consolidato fiscale è relativo al differenziale risultante tra gli acconti versati alla controllante Ferrovie dello Stato Italiane S.p.A. e le imposte stanziare nel corrente esercizio.

La significativa variazione registrata nei debitori diversi “correnti” è dovuta principalmente alla chiusura degli anticipi corrisposti al fornitore Vidion di riferimento per l’attività di “Media” a seguito dell’emissione del Lodo arbitrale i cui effetti sono già commentati al paragrafo fondi rischi ed oneri.

I ratei e risconti si riferiscono alle quote di costo da rinviare al successivo esercizio per i premi assicurativi pagati in via anticipata.

Tutti i crediti relativi a questa posta di bilancio sono relativi al territorio nazionale.

## 13 Contratti di costruzione

I contratti di costruzione risultano così composti:

	31.12.2012	31.12.2011	Variazioni
Contratti di costruzione	38.555	36.251	2.304
Fondo svalutazione	(165)	(157)	(8)
<b>Valore netto</b>	<b>38.390</b>	<b>36.094</b>	<b>2.296</b>
Acconti	(26.160)	(21.880)	(4.280)
<b>Totale contratti di costruzione</b>	<b>12.230</b>	<b>14.214</b>	<b>(1.984)</b>

I contratti in costruzione relativi a commesse non completate alla data del 31 dicembre 2012 sono stati iscritti tra le rimanenze, sulla base dei corrispettivi contrattuali regolamentati dai contratti stipulati principalmente con RFI S.p.A. e Trenitalia S.p.a. (entrambe società del gruppo FS).

Il decremento rilevato nella voce contratti in costruzione al 31 dicembre 2012 rispetto al precedente esercizio, pari a 1.984 mila euro, è dovuto all’effetto combinato di: un incremento di 2.304 mila euro per aumento nei corrispettivi contrattuali maturati nell’esercizio per lavori eseguiti, assorbimento netto del fondo svalutazione di 8 mila euro, decrementi per 4.280 mila euro per gli anticipi ricevuti principalmente da RFI e Trenitalia.

Si riporta nella tabella seguente la movimentazione del periodo del fondo svalutazione dove sono evidenziati gli accantonamenti ed i rilasci relativi alle perdite previste.

	Saldo al 31.12.2011	Accantona- menti	Utilizzi	Rilascio fondi eccedenti	Saldo al 31.12.2012
Fondo svalutazione contratti di costruzione	157	80		(72)	165
<b>TOTALE</b>	<b>157</b>	<b>80</b>	<b>-</b>	<b>(72)</b>	<b>165</b>

#### 14 Attività finanziarie non correnti e correnti (inclusi i derivati)

Nella tabella seguente si riporta la movimentazione delle attività finanziarie alla fine dei due periodi a confronto.

	Valore contabile								
	31.12.2012			31.12.2011			Variazioni		
	Non correnti	Correnti	Totale	Non correnti	Correnti	Totale	Non correnti	Correnti	Totale
<b>Attività finanziarie</b>									
- Altri crediti finanziari (verso controllante)		4.836	4.836	-	16.974	16.974	-	(12.138)	(12.138)
	-	<b>4.836</b>	<b>4.836</b>	-	<b>16.974</b>	<b>16.974</b>	-	<b>(12.138)</b>	<b>(12.138)</b>

Si segnala che i valori contabili indicati corrispondono ai rispettivi *fair value* determinati alle date di bilancio.

I crediti finanziari nei confronti della controllante sono costituiti interamente dal saldo al 31 dicembre 2012 del conto corrente intersocietario intrattenuto con Ferrovie dello Stato Italiane S.p.A. sul quale transitano gli incassi ed i pagamenti relativi ai rapporti economici in essere con società del gruppo FS (oltre alla stessa Capogruppo, Ferservizi, Italferr, RFI e Trenitalia). Tale rapporto di conto corrente è regolato a condizioni in linea con il mercato e sulla base di un contratto che prevede un tasso di interesse attivo pari all'Euribor (media mensile) meno uno spread dello 0,175% annuo. I tassi medi applicati per gli esercizi 2011 e 2012 sono rispettivamente pari a: 1,017% e 0,199%.

Per informazioni sugli strumenti finanziari derivati del Gruppo si rinvia alla nota 5 paragrafi “Rischio cambio” e “Rischio tasso”.

#### 15 Disponibilità liquide e mezzi equivalenti

La voce è dettagliata come segue:

Descrizione	31.12.2012	31.12.2011	Variazioni
Depositi bancari e postali	26.989	26.795	194
Denaro e valori in cassa	6	7	(1)
<b>Totale</b>	<b>26.995</b>	<b>26.802</b>	<b>193</b>

Il saldo di fine anno corrente non presenta variazioni significative rispetto al precedente esercizio e rappresenta le disponibilità liquide e l'esistenza di numerario e di valori alla data del 31 dicembre 2012.

## 16 Crediti tributari

I crediti tributari al 31 dicembre 2012 presentano un saldo pari a 777 mila euro, dovuto al differenziale tra gli acconti pagati rispetto agli stanziamenti operati nel corrente.

	31.12.2012	31.12.2011	Variazioni
Crediti Irap	777	-	777
<b>Totale</b>	<b>777</b>	<b>-</b>	<b>777</b>

## 17 Attività correnti possedute per la vendita

Al 31 dicembre 2012 la voce “attività non correnti possedute per la vendita” è rappresentata dal valore residuo del palazzo ex compartimentale Genova, riclassificato nel 2010 dagli investimenti immobiliari, in seguito ad una delibera di Consiglio di Amministrazione, che ha dato mandato all’Amministratore Delegato di avviare le procedure competitive di dismissione degli immobili in parola. La voce, esposta ad un valore non superiore al quello di presumibile realizzo in caso di vendita, non ha subito nessuna variazione nel corso dell’anno.

Attività possedute per la vendita	31.12.2012	31.12.2011	Variazioni
Immobili e Terreni Trading	7.266	7.266	-
<b>Totale Attività possedute per la vendita</b>	<b>7.266</b>	<b>7.266</b>	<b>-</b>

## 18 Patrimonio netto

Gli obiettivi di Grandi Stazioni S.p.A. nella gestione del capitale sono ispirati alla creazione di valore per gli azionisti, alla garanzia degli interessi degli stakeholder e alla salvaguardia della continuità aziendale, nonché al mantenimento di un adeguato livello di capitalizzazione che consenta un rafforzamento della struttura patrimoniale e finanziaria della Società, anche in considerazione dei significativi investimenti in corso di realizzazione.

Le variazioni intervenute nell’esercizio 2012 per le principali voci del patrimonio netto sono riportate analiticamente nel prospetto che segue gli schemi di bilancio.

### Capitale sociale

Il capitale sociale della Società al 31 dicembre 2012, interamente sottoscritto e versato, risulta costituito, così come per il 2011, da numero 83.334 azioni ordinarie da nominali 51,65 euro cadauna, per un totale di 4.304.201,10 euro. Al 31 dicembre 2011 sulla base delle risultanze del libro Soci, il capitale azionario risulta detenuto per il 60% da Ferrovie dello Stato Italiane S.p.A. e per il 40% da Eurostazioni S.p.A..

### Riserva Legale

La riserva legale pari a complessivi 861 mila euro non subisce variazioni rispetto al 31 dicembre 2011 in quanto la stessa ha raggiunto il limite di cui all’art. 2430 del Codice Civile (20% del capitale sociale).

### **Riserva straordinaria**

La riserva straordinaria è formata dagli utili di esercizi precedenti non destinati alla distribuzione. Tale riserva presenta un incremento nell'esercizio 2012 pari a 14.162 mila euro.

### **Riserva da Sovrapprezzo Azioni**

La riserva sovrapprezzo azioni che ammonta a 58.309 mila euro, risale all'operazione di aumento di capitale effettuato in data 28 luglio 2000 e non subisce variazioni rispetto al precedente esercizio.

### **Riserva per utili (perdite) attuariali per benefici ai dipendenti**

La voce ammonta a meno 346 mila euro ed include esclusivamente la quota di utili/(perdite) derivanti dall'effettuazione del calcolo attuariale interamente imputati al patrimonio netto, nell'esercizio di riferimento, tenuto conto del relativo effetto fiscale differito.

### **Riserva per valutazione *Fair value* su derivati – *Cash Flow Hedge***

La voce ammonta a meno 6.824 mila euro ed include la quota efficace della variazione netta accumulata del fair value degli strumenti di copertura dei flussi finanziari relative a operazioni coperte che non si sono ancora manifestate tenuto conto del relativo effetto fiscale. La variazione di 2.498 mila euro registrata nell'anno è conseguenza dell'adeguamento al "fair value" di fine anno sugli strumenti in parola. Per maggiori dettagli si rinvia alla nota 5 paragrafo "rischio tasso" e alla nota 22 "Passività finanziarie non correnti (inclusi derivati).

### **Utili portati a nuovo**

Gli utili portati a nuovo ammontano a 9.387 mila euro e riguardano le riserve derivanti dalla prima adozione degli IAS al netto delle riserve di valutazione attuariale e di copertura dei flussi finanziari già commentate sopra.

### **Risultato dell'esercizio**

Il risultato dell'esercizio ammonta ad euro 19.272 mila euro. Il decremento rispetto al precedente periodo è da ascrivere principalmente alle operazioni straordinarie che hanno caratterizzato lo scorso anno.

In seguito a quanto deliberato dall'Assemblea degli Azionisti in data 28 maggio 2012, la Società nel corso dell'esercizio 2012 ha provveduto alla distribuzione dei dividendi sull'esercizio 2011 per complessivi 15.833 mila euro.

Nel prospetto seguente è indicata l'origine, la disponibilità e la distribuibilità delle voci di patrimonio netto, nonché la loro utilizzazione nei tre esercizi precedenti.

Origine	Importi al 31.12.2012 (a+b)	Quota indisponibile (a)	Quota disponibile (b)	Quota distribuibile di (b)	Riepilogo delle utilizzazioni dei tre esercizi precedenti			
					Aumento di capitale	Copertura perdite	Distrib.ne ai soci	Altro (da specificare)
<b>Capitale Sociale</b>	<b>4.304</b>							
<b>Riserve di capitale:</b>								
Riserva da soprapprezzo azioni	58.309		58.309	58.309				
<b>Riserve di utili:</b>								
Riserva legale	861		861					
Riserva Straordinaria	64.469		64.469	64.469				
Riserva IAS 19	(346)	(346)						
Riserva IAS 39	(6.824)	(6.824)						
Riserva di FTA	9.387	6.663	2.724					
<b>TOTALE</b>	<b>130.160</b>	<b>(507)</b>	<b>126.363</b>	<b>122.778</b>				

### Altre componenti del conto economico complessivo rilevato nell'esercizio

Nella sezione dei prospetti contabili è presentato il conto economico complessivo che evidenzia le altre componenti del risultato economico complessivo al netto dell'effetto fiscale. Nella seguente tabella è esplicitato l'importo lordo e il relativo effetto fiscale delle dette altre componenti.

	31.12.2012			31.12.2011		
	Importo lordo	Effetto fiscale	Importo netto	Importo lordo	Effetto fiscale	Importo netto
Quota efficace delle variazioni di fair value della copertura dei flussi finanziari	(3.446)	948	(2.498)	(3.894)	1.071	(2.823)
Utili (perdite) relativi a benefici attuariali	(295)	81	(214)	(120)	33	(87)
<b>Altre componenti di conto economico complessivo dell'esercizio</b>	<b>(3.741)</b>	<b>1.029</b>	<b>(2.712)</b>	<b>(4.014)</b>	<b>1.104</b>	<b>(2.910)</b>

Per la rilevazione dell'utile e perdite relative a benefici attuariali si rimanda a quanto esposto nella nota 20 "TFR ed altri benefici ai dipendenti".

## 19 Finanziamenti a medio/lungo termine e a breve termine

La presente nota illustra le condizioni contrattuali che regolano i finanziamenti a medio/lungo termine e la relativa quota corrente valutati al costo ammortizzato, gli stessi sono dettagliati per natura nella seguente tabella:

Finanziamenti a medio/lungo termine	Valore Contabile		Variazioni
	31.12.2012	31.12.2011	
Finanziamenti da banche	153.260	169.047	(15.787)
<b>Totale</b>	<b>153.260</b>	<b>169.047</b>	<b>(15.787)</b>
Finanziamenti a breve termine	31.12.2012	31.12.2011	Variazioni
Finanziamenti da banche (breve termine)	15.956	16.156	(200)
<b>Totale</b>	<b>15.956</b>	<b>16.156</b>	<b>(200)</b>
<b>Totale Finanziamenti</b>	<b>169.217</b>	<b>185.203</b>	<b>(15.986)</b>

Con riferimento al dettaglio delle scadenze contrattuali di dette passività finanziarie, comprensive degli interessi da versare, si rinvia alla nota 5 (“Gestione del rischio”) paragrafo “Rischio di liquidità”.

I termini e le condizioni dei finanziamenti in essere sono i seguenti:

Creditore	Valuta	Tasso di interesse nominale	Anno di Scadenza	31.12.2012		31.12.2011		Variazione	
				Valore Nom.	Valore Cont.	Valore Nom.	Valore Cont.	Valore Nom.	Valore Cont.
Mutuo Banca BIIS – Immobile Bologna\Firenze	EUR	Euribor 6 mesi +0,95%	2022	13.125	13.132	14.206	14.223	(1.081)	(1.091)
Mutuo Banca BIIS – Immobile Venezia\Napoli	EUR	Euribor 6 mesi +0,95%	2022	39.375	39.395	42.619	42.669	(3.244)	(3.274)
Bipop Carire	EUR	Euribor 6 mesi +0,80%	2013	325	326	975	979	(650)	(653)
Finanziamento BEI	EUR	Euribor 6 mesi + spread variabile	2023	116.667	116.365	127.778	127.332	(11.111)	(10.967)
<b>Totale Finanziamenti</b>				<b>169.492</b>	<b>169.218</b>	<b>185.579</b>	<b>185.203</b>	<b>(16.086)</b>	<b>(15.985)</b>

Si segnala che i valori contabili dei finanziamenti dettagliati nella precedente tabella sono rappresentativi dei relativi *fair value*.

I finanziamenti si riferiscono:

- al debito contratto dalla società nei confronti dell'Istituto di credito Banca BIIS (Banca Infrastrutture Innovazione e Sviluppo), sorto per effetto dell'accensione di due mutui fondiari garantiti dagli immobili di proprietà di Roma, Venezia e Napoli per complessivi 80 milioni di euro originari. Entrambi i contratti sono stati stipulati in data 6 marzo 2003, con durata ventennale, ed entrambi prevedono un preammortamento per i soli interessi per i primi tre anni ed una restituzione del capitale nei successivi 17 anni ad un tasso variabile pari all'Euribor rilevato a sei

mesi più uno spread dello 0,95%. La variazione registrata nel corso dell'anno è dovuta al rimborso delle rispettive quote capitale;

- al finanziamento Bipop Carire, stipulato dalla società nel maggio 2005 per un importo pari a Euro 3,25 milioni di euro, finalizzato al sostegno dell'investimento in partecipazioni di imprese italiane all'estero (L. 100/90 - SIMEST). Esso ha durata di 8 anni, prevede un preammortamento per i soli interessi per i primi tre anni ed una restituzione del capitale nei successivi cinque anni ad un tasso variabile pari all'Euribor rilevato a 6 mesi più uno spread dello 0,8%. La variazione registrata nel corso dell'anno è dovuta al rimborso delle rispettive quote capitale;
- al finanziamento sottoscritto con BEI (Banca Europea per gli Investimenti), stipulato dalla società ad aprile 2008, per 150 Milioni di euro per la realizzazione dei lavori di riqualificazione interni alle stazioni; l'operazione vede la Banca Calyon e la Cassa Depositi e Prestiti S.p.A. ricoprire il ruolo di Garante. La durata è pari a 15 anni a partire dalla prima erogazione (30 giugno 2008); il rimborso è previsto in rate semestrali a capitale costante a partire dal 30 giugno 2010 e con un tasso di interesse pari all'Euribor a 6 mesi offerto per una durata di sei mesi aumentato ovvero diminuito del numero di punti base comunicato dalla Banca alla Società. Nel mese di giugno 2008 e nel mese di ottobre 2008 sono stati sottoscritti due atti integrativi di garanzia, rispettivamente con la Banca Calyon S.A. e Cassa Depositi e Prestiti S.p.A. cui viene riconosciuta una commissione semestrale, pari a 45 punti base, da calcolarsi sull'importo in linea capitale delle erogazioni di volta, in volta in essere. Il contratto prevede l'obbligo di comunicare al garante il rispetto dei rapporti di copertura del debito (storico con dati di bilancio 31 dicembre 2010 e prospettico con dati di budget 2011), che al 31 dicembre 2010 risulta ottemperato. A fronte del finanziamento è stato mantenuto in essere il contratto di copertura con Mediobanca e nel corso del 2009 sono stati sottoscritti i tre nuovi contratti di copertura IRS precedentemente dettagliati. Si segnala che a fronte dell'accensione di tale finanziamento sono stati sostenuti oneri accessori per complessivi 340 mila euro portati a riduzione del valore del debito finanziario per il calcolo del costo ammortizzato.

La tabella seguente illustra le scadenze delle passività per leasing finanziari:

	Valore attuale dei pagamenti minimi dovuti per i leasing	
	2012	2011
Entro l'esercizio	6	5
Tra uno e cinque esercizi	15	21
	<b>21</b>	<b>26</b>

Al 31 dicembre 2012 risultano in essere un contratto di leasing finanziario stipulato dalla Società per complessivi 33 mila euro, di cui 12,5 mila euro liquidati entro l'esercizio a titolo di maxi canone e prima quota capitale.

## 20 TFR e altri benefici ai dipendenti

	31.12.2012	31.12.2011	Variazioni
Valore attuale obbligazioni TFR	2.073	1.840	233
<b>Totale valore attuale obbligazioni</b>	<b>2.073</b>	<b>1.840</b>	<b>233</b>

### 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. In ossequio comunque alle recenti indicazioni espresse dalla Consob a seguito delle disposizioni emanate di recente dall'ESMA (European Security Markets Authority) in merito alla informativa da dare nel caso di variazione del paniere di riferimento per la determinazione del tasso, si segnala che la variazione adottata ha comportato una minore obbligazione per il TFR di 86 mila euro (tasso applicato 2,4% rispetto al 2,05% di cui al paniere "IBOXX AA") che, al netto dell'effetto fiscale di 23,6 mila euro, si traduce in una minore perdita nell'apposita riserva di utili (perdite) relativi a benefici attuariali di 62,4 mila euro.

La tabella seguente illustra le variazioni intervenute nel valore attuale della passività per obbligazioni a benefici definiti costituita esclusivamente dal TFR.

TFR	31.12.2012	31.12.2011
Obbligazioni a benefici definiti al 1° gennaio	1.840	1.856
Interest cost (*)	72	82
(Utili) perdite attuariali rilevati nel patrimonio netto	295	105
Anticipi e utilizzi	(134)	(204)
<b>Passività per obbligazioni a benefici definiti al 31 dicembre</b>	<b>2.073</b>	<b>1.840</b>

Si segnala che non esistono attività a servizio del piano a benefici definiti e che il costo rilevato a conto economico negli esercizi 2011 e 2012 è costituito esclusivamente dagli oneri finanziari derivanti dall'attualizzazione del TFR pari rispettivamente a 82 mila euro e 72 mila euro.

## Ipotesi attuariali

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

	31.12.2012	31.12.2011
Tasso di attualizzazione	2,40%	4,05%
Incrementi futuri delle pensioni ( <i>tasso annuo incremento TFR</i> )	3%	3%
Tasso atteso di turnover dei dipendenti	4,50%	4,50%
Tasso atteso di anticipazioni	1%	1%
Probabilità di decesso	RG48	RG48

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

## 21 Fondo per rischi ed oneri

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

Descrizione	31.12.2011	Acc. nti	Utilizzi	Rilascio fondi eccedenti	31.12.2012
Contenzioso nei confronti del personale	1.248	140	(314)	(524)	550
Contenzioso nei confronti dei terzi:	3.864	6.209	(1.536)	(668)	7.868
<i>Contenzioso fiscale</i>	<i>973</i>	<i>843</i>	<i>(439)</i>	<i>(447)</i>	<i>929</i>
<i>Contenzioso civile</i>	<i>2.844</i>	<i>5.351</i>	<i>(1.097)</i>	<i>(221)</i>	<i>6.878</i>
<i>Altri oneri</i>	<i>47</i>	<i>15</i>			<i>61</i>
<b>Totale non corrente e corrente</b>	<b>5.112</b>	<b>6.348</b>	<b>(1.850)</b>	<b>(1.192)</b>	<b>8.418</b>

Si evidenzia gli accantonamenti sopra evidenziati sono esposti nel conto economico in base alla natura degli stessi. Il rilascio è esposto a rettifica della voce di costo in precedenza interessata per l'accantonamento.

Tale esposizione, effettuata nel bilancio 2012 ai fine di una migliore rappresentazione delle voci di bilancio, è stata riflessa anche nei saldi al 31 dicembre 2011 per una corretta comparabilità dei dati.

## Principali posizioni di contenzioso civile e amministrativo nei confronti di terzi sorto nei precedenti esercizi

### Contenzioso agenti

In relazione ai giudizi promossi da Grandi Stazioni nei confronti degli agenti Publica S.r.l., Spaziale S.r.l., AD S.r.l. e Media & Sport S.a.s., con i quali la Società ha richiesto l'accertamento dell'intervenuta risoluzione dei contratti e la condanna degli agenti medesimi al risarcimento dei danni derivanti da inadempimento contrattuale, sono state concluse le operazioni peritali relative alle consulenze tecniche d'ufficio disposte dai giudici peraltro contestate da Grandi Stazioni. I giudizi nei confronti di Publica S.r.l., Spaziale S.r.l. e Media & Sport S.a.s. sono in fase di decisione.

Nel giudizio relativo ad AD S.r.l., il Tribunale di Genova, con sentenza del 22 settembre 2012, ha dichiarato la risoluzione per grave inadempimento di Grandi Stazioni del contratto di agenzia del 2 febbraio 2004 e, conseguentemente, ha condannato la società al pagamento a favore di AD di complessivi 4.418 mila euro per provvigioni, FIRR, risarcimento danni, interesse e spese. In data 24 ottobre 2012 la ricorrente ha notificato a Grandi Stazioni la sentenza in questione con il relativo precetto per il pagamento

delle somme oggetto di condanna. Grandi Stazioni ha immediatamente interposto appello avverso la sentenza, con istanza di sospensione della provvisoria esecuzione.

La Corte d'appello di Genova, con ordinanza presidenziale del 31 ottobre 2012, ha disposto la sospensione dell'esecutività della sentenza di primo grado, fissando l'udienza per la trattazione dell'inibitoria alla data del 6 dicembre 2012. Con ordinanza del 19 dicembre 2012 la Corte stessa ha disposto la sospensione parziale della efficacia esecutiva della sentenza del 31 ottobre, riservandosi un supplemento di valutazione, solamente per il quantum relativo al risarcimento dei danni subiti da AD (3.605 mila euro), per l'anticipata risoluzione del contratto ed ha fissato l'udienza per la precisazione delle conclusioni per l'11 maggio 2013.

In considerazione di quanto appena commentato, il fondo rischi al 31 dicembre 2012 relativo ad AD accoglie complessivamente 3,2 milioni di euro relativi alle somme liquidate nel mese di gennaio 2013 (per 521 mila euro) oltre interessi e spese e alla quantificazione del rischio di soccombenza ritenuto, anche con il supporto dei pareri legali esterni di cui ci si è avvalsi, probabile relativo alla componente del risarcimento danni per la quale si è ottenuta sospensione parziale della efficacia esecutiva in precedenza commentata.

Con riferimento agli altri tre contenzioni i cui giudizi sono in fase di decisione al 31 dicembre 2012 (Publica S.r.l., Spaziale S.r.l. e Media & Sport S.a.s.) il fondo rischi accoglie la quantificazione delle componenti il cui rischio di soccombenza appare probabile per complessivi Euro 3 milioni. Si rileva che le operazioni peritali hanno determinato la quantificazione della componente risarcimento danni in complessivi 12 milioni di euro non riflessi nel fondo rischi al 31 dicembre in quanto il rischio di soccombenza, anche con il supporto dei pareri legali esterni di cui ci si è avvalsi, è stato ritenuto solo possibile. Si fa rinvio inoltre, alla nota esplicativa 46 per quanto riguarda le informazioni sugli eventi intervenuti dopo la data di riferimento del bilancio.

Alla luce di quanto commentato, si è proceduto ad adeguare il fondo rischi ed oneri precedentemente costituito fino a complessivamente 6,2 milioni euro procedendo ad un ulteriore accantonamento nell'esercizio di 5,2 milioni di euro.

#### Giudizio arbitrale Vidion S.r.l. 2009-2010

In data 4 dicembre 2012 è stato depositato il dispositivo del Lodo arbitrale nei procedimenti avviati nel 2009 e nel 2010 dalla società Vidion S.r.l., successivamente riuniti, in relazione all'esecuzione del contratto di associazione in partecipazione del 19 febbraio 2007. Il lodo ha dichiarato la risoluzione del contratto ed ha disposto il trasferimento a Grandi Stazioni della piena proprietà del sistema degli impianti funzionali all'espletamento dell'attività pubblicitaria progettati, realizzati ed installati da Vidion, degli impianti provvisoriamente disinstallati da Vidion su richiesta di Grandi Stazioni, delle parti di ricambio dei predetti impianti, nonché dei mezzi e/o beni strumentali alla prosecuzione delle attività, a fronte del pagamento, da parte di Grandi Stazioni, di un importo di 9.759 mila euro (oltre IVA), per il trasferimento degli impianti, ricambi e mezzi e di un importo di 541 mila euro (oltre IVA), quale saldo delle partite di anticipo (la cui significativa variazione è esposta nella voce Altre attività correnti) ed il saldo degli utili maturati e non distribuiti dall'inizio del contratto alla data del lodo, il cui impatto economico (pari a 997 mila euro) è commentato alla nota 30. A seguito di quanto detto è stato utilizzato il fondo per complessivi 721 mila euro.

#### Arbitrato Retail Group S.p.A.

Il giudizio arbitrale promosso da Grandi Stazioni nel mese di luglio del 2010 nei confronti della Retail Group S.p.A., volto ad accertare l'inadempimento di quest'ultima alle proprie obbligazioni nascenti dal

contratto di locazione in data 18 dicembre 2002 e a sentir dichiarare l'avvenuta risoluzione del contratto di locazione stesso ex art. 1454 cod. civ., è stata disposta la consulenza tecnica d'ufficio non ancora nota alla società. La valutazione del legale incaricato della difesa in giudizio è stata di rischio possibile di soccombenza in relazione alle domande riconvenzionali di Retail Group e probabile in relazione ai danni subiti da parte convenuta per le infiltrazioni verificatesi in un locale di Milano Centrale e per la rimozione di due inbox nella stazione di Milano a seguito di un procedimento cautelare promosso da Grandi Stazioni ancorchè le richieste risarcitorie appaiano contestabili e non supportate da idonea evidenza. Il fondo al 31 dicembre 2012, invariato rispetto al precedente esercizio, accoglie la stima delle spese legali.

#### Giudizio CBS Outdoor

La CBS Outdoor Holding, già concessionaria per la pubblicità nelle stazioni ferroviarie gestite dalla Società, ha proposto appello avverso la sentenza n. 240045/2009 con la quale il Tribunale di Roma aveva respinto le domande della predetta società volte ad ottenere la condanna di Grandi Stazioni al risarcimento danni per fatto illecito relativi alla mancata autorizzazione alla stipula di talune commissioni pubblicitarie per un valore di circa 7 milioni di euro, condannando parte attrice al pagamento delle spese processuali nella misura di due terzi e compensando tra le parti il terzo residuo.

Grandi Stazioni si è costituita nel giudizio di appello; si rileva tuttavia che non si prevedono passività potenziali probabili.

#### Giudizio RomArtificio

Con sentenza del 5 maggio 2011, il Tribunale di Roma ha definito il giudizio promosso da Grandi Stazioni per l'accertamento dell'intervenuta risoluzione di diritto del contratto di associazione in partecipazione del 19 aprile 2002 con la società RomArtificio, la restituzione di locali occupati nella stazione di Roma Termini, ed il pagamento di somme a vario titolo, per un importo complessivo pari a 126 mila euro, oltre al risarcimento dei danni derivanti dall'inadempimento e dal rilascio dell'immobile.

Il Giudice ha rigettato sia la domanda di risarcimento svolta da Grandi Stazioni, sia la domanda riconvenzionale che era stata articolata da RomArtificio per ottenere il risarcimento dei danni subiti per un importo pari a 16 milioni di euro. Non è stata altresì accolta la domanda di Grandi Stazioni volta ad ottenere il versamento di taluni corrispettivi contrattuali dovuti da RomArtificio, pari a complessivi a circa 150 mila euro. La RomArtificio ha proposto appello avverso la sentenza, mentre Grandi Stazioni si è costituita in giudizio.

#### Ricorso gara appalto progettazione esecutiva ed esecuzione interventi di adeguamento funzionale degli edifici di stazione e delle opere infrastrutturali complementari relativi alle stazioni ferroviarie di Venezia S. Lucia, Venezia Mestre e Verona P. Nuova

Con ricorso notificato in data 20 ottobre 2010, la società CIR S.p.A. ha proposto appello innanzi al Consiglio di Stato, avverso la sentenza con la quale il TAR del Lazio aveva respinto il ricorso dell'impresa per l'annullamento, a seguito dell'esperimento della procedura di interpello del secondo classificato ex art. 140 del D. Lgs n. 163/2006, dell'aggiudicazione del contratto per l'affidamento della progettazione esecutiva ed esecuzione degli interventi di adeguamento funzionale degli edifici di stazione e delle opere infrastrutturali complementari relativi alle stazioni ferroviarie di Venezia Santa Lucia, Venezia Mestre e Verona Porta Nuova, compresi i servizi di conduzione e manutenzione di opere ed impianti degli edifici di stazione, all'ATI CMB-Fatigappalti S.p.A.

Con sentenza del 14 novembre 2012, il Consiglio di Stato, riformando la sentenza del TAR Lazio, ha dichiarato la responsabilità precontrattuale di Grandi Stazioni per aver ingenerato un legittimo

affidamento alla conclusione del contratto d'appalto nell'ambito della procedura di interpello avviata dopo la risoluzione del contratto precedentemente stipulato con l'impresa aggiudicataria. La condanna di Grandi Stazioni è stata limitata alle sole spese sostenute dall'ATI CIR Costruzioni per fornire la documentazione richiesta per la stipula del contratto e al 10% delle spese legali nella misura di 8 mila euro per entrambe i gradi di giudizio.

#### Lavori di adeguamento funzionale dell'edificio D della stazione di Roma Termini.

Con atto di citazione notificato il 21 ottobre 2010 l'impresa Mucciola Piero S.p.A. ha convenuto in giudizio Grandi Stazioni innanzi al Tribunale di Roma per ottenere il pagamento della somma di 121 mila euro circa, oltre interessi e rivalutazione, a titolo di compensazione del c.d. "caro ferro", ex art. 26, comma 4 bis della Legge n. 109/1994, per i maggiori oneri sopportati nel periodo 2004-2007, nell'ambito dell'esecuzione del contratto d'appalto stipulato in data 16 dicembre 2004, per i lavori di adeguamento funzionale dell'edificio D della stazione di Roma Termini. Il rischio di soccombenza non appare probabile.

#### **Contenzioso fiscale sorto nei precedenti esercizi**

La Guardia di Finanza, nel 2001, ha notificato un Processo Verbale di Constatazione con il quale è stata contestata l'omessa effettuazione di ritenute alla fonte su redditi di lavoro dipendente relative agli anni 1997-2000 per 1,2 milioni di euro, oltre a sanzioni.

Nel corso del 2008 sono state depositate le sentenze con le quali la Commissione Tributaria Provinciale di Roma ha accolto i ricorsi presentati dalla società avverso gli avvisi di accertamento relativi al 1997 e 1998 per 0,3 milioni di euro notificati dall'Agenzia delle Entrate nel 2005. Avverso le predette sentenze l'Agenzia delle Entrate ha proposto appello alla commissione tributaria Regionale di Roma; l'udienza per la discussione delle annualità 1997 e 1998. La Commissione Tributaria Regionale, con sentenze n. 80/21/10 e n. 81/21/10, entrambe depositate il 19 aprile 2010, ha respinto l'appello dell'Ufficio e, per l'effetto, confermato l'annullamento degli atti impugnati; al momento non si è avuto notizia di un ricorso in Cassazione da parte dell'Agenzia. Per le annualità 1999 e 2000, dopo un primo accoglimento delle tesi della società da parte della Commissione Tributaria Regionale con sentenza n. 227/48/2009, l'Agenzia delle Entrate – Ufficio di Roma 1 – ha proposto appello alla Commissione Tributaria Regionale di Roma, a cui la società ha tempestivamente opposto le necessarie controdeduzioni. La Commissione Tributaria Regionale, con sentenze n. 134/38/11 depositata il 29 marzo 2011, ha respinto l'appello dell'Ufficio e, per l'effetto, confermato l'annullamento degli atti impugnati. Poiché avverso la predetta sentenza non risulta sia stato proposto ricorso alla Suprema Corte, la stessa si è resa definitiva. La società ha quindi provveduto a rilasciare il fondo rischi di euro 447 mila euro precedentemente costituito.

In data 21 febbraio 2008 è stata notificata alla società una cartella di pagamento per complessivi circa 158 mila euro con la quale è stato richiesto il pagamento a titolo di ICP (Imposta Comunale di Pubblicità) dovuta principalmente al comune di Roma per l'anno 2004. Ritenendo la società non dovuto quanto richiesto dal Comune ha presentato – in data 18 aprile 2008 – ricorso alla Commissione Tributaria Provinciale di Roma che, con sentenza n. 367/16/10 depositata il 24 giugno 2010, lo ha parzialmente accolto riconoscendo dovuto solamente l'importo di 19 mila euro. Ad oggi, nonostante numerosi solleciti, il Comune non ha proceduto alla restituzione dell'importo eccedente.

In data 5 dicembre 2011 il Comune di Firenze ha notificato alla società l'irrogazione di sanzioni per l'installazione di mezzi pubblicitari – nella stazione di Firenze Santa Maria Novella - senza la prescritta autorizzazione per complessivi 71 mila euro. Dopo alcune verifiche in merito, la società ha deciso di

aderire alla proposta di pagamento in forma ridotta per 24 mila euro (da liquidarsi nel termine previsto di 60 giorni) e regolarizzare la posizione della società. All'inizio del 2012 la società ha provveduto al saldo del petitum con conseguente utilizzo dell'importo accantonato in precedenza.

Alla fine di dicembre 2011 il Comune di Venezia notificava alla società una serie di cartelle esattoriali volte al pagamento di conguagli di Imposte comunali di Pubblicità relativamente agli anni 2006, 2007, 2009 e 2010 per un importo complessivo di 51 mila euro circa, comprensive di sanzioni ed interessi. Dopo una attenta analisi delle stesse ed un successivo confronto con gli uffici comunali preposti si è accertato che alcuni conteggi erano viziati da informazioni incomplete da parte del Comune di Venezia al quale è stata inviata una "istanza di riliquidazione" per un importo di 20 mila euro accantonati nel fondo rischi ed oneri. All'inizio del 2012 la società ha saldato il petitum con conseguente utilizzo dell'importo precedentemente accantonato.

Avendo regolarizzato nel corso dell'anno 2012 le posizioni fiscali inerenti i contratti di locazione con Trenitalia, Ferservizi e Rete Ferroviaria Italiana con effetto retroattivo, la società ha proceduto con il totale utilizzo del fondo rischi ed oneri precedentemente accantonate per circa 396 mila euro.

Il 21 dicembre 2011, l'Agenzia delle Entrate – Direzione Regionale Lazio – ha notificato alla società il "processo verbale di constatazione" relativamente ad una verifica totale effettuata sull'anno di imposta 2008. L'Agenzia ha rilevato una maggiore base imponibile ai fini IRES per 4.215 mila euro, ai fini IRAP per 4.050 mila euro e rlievi IVA per 127 mila euro. La società ritenendo accoglibili alcuni rlievi, ha proceduto ad adeguare il "fondo rischi ed oneri" precedentemente costituito fino a 424 mila euro procedendo ad un ulteriore accantonamento nell'esercizio di 338 mila euro.

### **Contenzioso fiscale sorto nell'esercizio**

In data 18 dicembre 2012 l'Agenzia delle Entrate – Direzione Regionale del Lazio – Ufficio Grandi Contribuenti ha notificato alla Società un avviso di accertamento nel quale è stato accertato un maggior reddito imponibile ai fini IRAP e IRES (per l'anno di imposta 2007), pari a 4.971 mila euro, e conseguentemente richiesto il pagamento di una maggiore imposta di 247 mila euro (per IRAP) e di 1.640 mila euro (per IRES), oltre a sanzioni ed interessi. Da sottolineare che l'avviso di accertamento IRES è stato notificato alla controllante Ferrovie dello Stato Italiane S.p.A., in ragione del contratto di consolidato fiscale che lega le due società, che ha presentato in data 28 gennaio 2013 apposita istanza per l'utilizzo delle perdite fiscali del consolidato non utilizzate; con tale atto la controllante ha a disposizione ulteriori sessanta giorni per proporre apposita istanza di ricorso. Il maggior valore della produzione scaturisce dalla contestata deducibilità dei compensi riconosciuti al fornitore Vidion in dipendenza del contratto di associazione in partecipazione avente ad oggetto la gestione delle attività di sfruttamento pubblicitario nei complessi di stazione. Dopo una serie di tentativi esperiti di composizione bonaria risultati infruttuosi, la società ha depositato – in data 15 febbraio 2013 – un ricorso presso la Commissione Tributaria provinciale di Roma, nel quale si richiede l'annullamento dell'avviso di accertamento IRAP. Aderendo la società al consolidato fiscale della capogruppo Ferrovie dello Stato Italiane S.p.A., in data 18 gennaio 2013, quest'ultima ha presentato istanza di utilizzo perdite IRES, prolungando di ulteriori 60 giorni i termini per presentare ricorso. Poiché, sulla base delle informazioni attualmente disponibili, la società ritiene il rischio di soccombenza solamente possibile, non ha ritenuto di effettuare nessun accantonamento.

## **Principali posizioni di contenzioso nei confronti del personale**

### Giudizio ex amministratori

Un componente del Consiglio di Amministrazione, dimessosi in data 21 luglio 2008, ha notificato in data 22 marzo 2011, a Grandi Stazioni un decreto ingiuntivo, provvisoriamente esecutivo, emesso dal Tribunale di Roma, in funzione di giudice del lavoro, per ottenere il pagamento dell'importo di 484 mila euro oltre accessori, in relazione alla clausola prevista dalla determinazione del 20 luglio 2006, concernente il compenso per l'Amministratore Delegato stabilito ex art. 2389, comma 3 c.c. La Società si è costituita nel giudizio in questione chiedendo la sospensione della provvisoria esecuzione del decreto. All'udienza del 30 giugno 2011 il Tribunale di Roma in funzione di Giudice del lavoro, ha disposto la revoca della provvisoria esecutività del decreto ingiuntivo notificato alla società. Con sentenza del 3 novembre 2011 il Tribunale di Roma in funzione di Giudice del lavoro ha annullato il decreto ingiuntivo notificato nel mese di marzo alla Società dall'ex amministratore, condannando il ricorrente al pagamento delle spese legali. Il fondo rischi è stato rilasciato nel corso dell'esercizio per 50 mila euro.

### Giudizio ex consulenti

In data 26 luglio 2011 un ex consulente della Società, ha notificato un ricorso ex art. 414 c.p.c. al Giudice del lavoro per sentire accertare e dichiarare la natura subordinata del rapporto di lavoro intercorso con decorrenza dal 28 dicembre 1998 al 31 dicembre 2008, il diritto del ricorrente ad essere inquadrato nella qualifica di dirigente in base al CCNL Dirigenti Aziende del terziario o, in via subordinata, nella qualifica di quadro, condannare la Società stessa al pagamento di differenze retributive, differenze TFR, indennità per licenziamento ingiustificato, oltre accessori, per complessivi 927 mila euro. La Società si è costituita in giudizio chiedendo il rigetto del ricorso.

In data 7 dicembre 2011 un ex consulente della Società, ha notificato un ricorso ex art. 414 c.p.c. al Giudice del lavoro per sentire accertare e dichiarare la natura subordinata del rapporto di lavoro intercorso con decorrenza dal 1 giugno 2003, il diritto del ricorrente ad essere inquadrato nella qualifica di dirigente in base al CCNL per dirigenti del Commercio, condannare la Società stessa al pagamento di indennità per licenziamento ingiustificato, TFR, danno professionale da demansionamento, danni non patrimoniali oltre accessori, per complessivi 552 mila euro. La Società si è costituita in giudizio chiedendo il rigetto del ricorso. La controversia è stata definita con verbale di conciliazione in sede giudiziale sottoscritto in data 14 febbraio 2013, nell'ambito del quale Grandi Stazioni, senza riconoscimento alcuno della fondatezza delle pretese e delle rivendicazioni avanzate dal ricorrente, ha riconosciuto, a titolo di transazione generale novativa, la somma complessiva lorda di 125 mila euro, oltre a spese legali per 10 mila euro. L'effetto di tale conciliazione trova riflesso nella movimentazione dei fondi rischi al 31 dicembre 2012.

Il Tribunale di Roma, con sentenza non definitiva depositata in data 9 marzo 2010, ha condannato Grandi Stazioni al pagamento in favore di un ex consulente, del compenso per lo svolgimento di prestazioni professionali di project manager. Il perito nominato dal Giudice ha quantificato il credito vantato a titolo di compenso in circa 98 mila euro.

La sentenza è stata eseguita. La Società ha proposto appello avverso la sentenza.

In considerazione di un rischio di soccombenza valutato probabile, si è ritenuto prudente mantenere alcuni stanziamenti e procedere con ulteriori accantonamenti a fondi rischi i cui importi sono riepilogati nella precedente tabella di dettaglio.

### Giudizio ex dipendenti

Il Tribunale di Roma, con sentenza del 29 marzo 2012, ha condannato la Società al pagamento in favore di un ex dirigente di un importo complessivo di circa 700 mila euro, a titolo di danno alla professionalità e danno biologico conseguente a demansionamento, indennizzo retributivo per anticipata risoluzione del rapporto, danno biologico conseguente al licenziamento, TFR su indennizzo retributivo, oltre spese del giudizio. La sentenza è stata eseguita con la liquidazione del petitum, la Società ha, comunque, proposto appello avverso la sentenza. Alla luce di quanto commentato il fondo rischi è stato interamente utilizzato per l'importo di 305 mila euro.

Sulla base delle informazioni attualmente disponibili e sentito il parere dei consulenti legali, si ritiene che i fondi rischi ed oneri siano complessivamente capienti per la copertura dei rischi derivanti: dalle controversie legali pendenti, dagli arbitrati e dai procedimenti in corso, sulla base di una ragionevole stima basata sulle informazioni disponibili e sentito il parere dei consulenti legali.

Si è data, inoltre, informativa circa la quantificazione dei rischi relativi alle controversie legali il cui grado di soccombenza, sulla base delle informazioni attualmente disponibili, è ritenuto possibile e che, pertanto, non è riflessa in bilancio tra i fondi rischi ed oneri al 31 dicembre 2012.

## **22 Passività finanziarie non correnti e correnti (inclusi i derivati)**

Le passività finanziarie non correnti sono dettagliate come segue:

	31.12.2012			31.12.2011			Variazioni		
	Non correnti	Correnti	Totale	Non correnti	Correnti	Totale	Non correnti	Correnti	Totale
<b>Passività finanziarie</b>									
Strumenti finanziari derivati di copertura	9.619		9.619	6.116	-	6.116	3.503	-	3.503
Altre passività finanziarie			-	-	-	0	-	-	-
	<b>9.619</b>	<b>-</b>	<b>9.619</b>	<b>6.116</b>	<b>-</b>	<b>6.116</b>	<b>3.503</b>	<b>-</b>	<b>3.503</b>

La voce accoglie il fair value dei contratti derivati già ampiamente illustrati alla nota 5 cui si fa rinvio per maggiori dettagli.

I due contratti di interest rate swap, sottoscritti rispettivamente con RBS e Calyon, sono stati stipulati nel corso del 2009 mentre il contratto derivato (collar) sottoscritto con BNP Paribas, è stato stipulato nel corso del 2010; tutti finalizzati alla copertura del rischio di variazione dei tassi di interesse derivante dal finanziamento contratto con BEI per i cui commenti si rinvia alla nota 19.

Tutti i contratti in precedenza dettagliati si qualificano come contratti di cash flow hedge e pertanto il valore iscritto in bilancio costituisce il fair value determinato a fine anno e rilevato in una specifica voce del patrimonio netto. Il “collar” nell’esercizio 2012 ha realizzato un differenziale di “time value” di 51 mila euro, registrato a conto economico tra gli oneri finanziari.

Gli strumenti finanziari derivati in oggetto sono rilevati al fair value alle rispettive date di bilancio e nell’ambito della gerarchia di determinazione del fair value la misurazione effettuata ricade nel livello 2 ossia la misurazione dei fair value è stata effettuata utilizzando dei dati di input diversi dai prezzi quotati (in un mercato attivo per strumenti finanziari identici) che sono osservabili per l’attività sia direttamente (ovvero come prezzi) sia indirettamente (ovvero derivati dai prezzi).

## 23 Altre passività non correnti e correnti

Le altre passività non correnti e correnti sono così dettagliate:

	31.12.2012			31.12.2011			Variazioni		
	Non correnti	Correnti	Totale	Non correnti	Correnti	Totale	Non correnti	Correnti	Totale
Debiti vs Ist. Di Prev. e di Sic.Soc.	-	1.244	1.244	-	1.210	1.210	-	34	34
Altri debiti tributari	-	1.820	1.820	-	1.353	1.353	-	467	467
Debiti per IVA verso FS Italiane	-	1.908	1.908	-	3.529	3.529	-	(1.621)	(1.621)
Altri debiti verso società del Gruppo	1.288	-	1.288	1.805	-	1.805	(516)	-	(516)
Altri debiti	427	1.975	2.402	314	2.174	2.489	112	(199)	(87)
Ratei e Risconti passivi	2.386	612	2.999	2.163	1.044	3.208	223	(432)	(209)
<b>Totale</b>	<b>4.101</b>	<b>7.559</b>	<b>11.660</b>	<b>4.282</b>	<b>9.311</b>	<b>13.594</b>	<b>(181)</b>	<b>(1.752)</b>	<b>(1.933)</b>

Le altre passività non correnti sono costituite: principalmente da debiti verso controllanti relativi al debito residuo nei confronti di FS per il credito IRPEG dalla stessa ceduto a Grandi Stazioni S.p.A. nel 2004 come già indicato nella voce “altre attività non correnti” (nota 12). La voce “altri debiti” si riferisce ai depositi rilasciati dai conduttori a garanzia dell’esatto adempimento dei contratti di locazione. La voce ratei e risconti passivi si riferisce ai proventi di locazione anticipati dai clienti e sospesi per la quota di competenza di esercizi futuri.

Le altre passività correnti si riferiscono principalmente a: debiti verso istituti di previdenza e sicurezza sociale (1.244 mila euro); ritenute operate a fine esercizio e liquidate nel corso del mese di gennaio 2012 (1.820 mila euro); debiti per IVA verso FS Holding, maturati nell’ambito del consolidato IVA di Gruppo a cui la società ha aderito all’inizio del periodo (1.908 mila euro) e che ha rinnovato anche per il 2013; altri debiti principalmente verso il personale per competenze maturate e non liquidate (1.706 mila euro); ratei e risconti passivi riferiti principalmente alle quote di ricavo di competenza del 2013 relative al rimborso oneri fatturati nel periodo che saranno rilasciati a conto economico in base alla durata del contratto di locazione di riferimento.

## 24 Debiti commerciali non correnti e correnti

I debiti commerciali, tutti correnti, sono così dettagliati:

	31.12.2012	31.12.2011	Variazioni
	Correnti	Correnti	
Debiti verso fornitori	75.344	86.746	(11.402)
Debiti per contratti di costruzione	378	308	70
Deb. commerciali v/ società del Gruppo	33.010	19.118	13.892
<b>Totale</b>	<b>108.732</b>	<b>106.172</b>	<b>2.560</b>

La variazione dei debiti commerciali, rispetto al valore al 31 dicembre 2011 è dovuta al rallentamento registrato - nel mese di dicembre - nei pagamenti ai fornitori con particolare riferimento alle società del Gruppo FS. L’ammontare dei debiti per fatture da ricevere è pari a 58.875 mila euro (di cui 10.528 mila euro verso società del gruppo), rispetto 60.601 mila euro (di cui 6.363 mila euro verso società del gruppo) del 31 dicembre 2011.

Per maggiori dettagli dei debiti vs controllante e consociate si rinvia alla nota 45 “Parti correlate”.

## 25 Debiti per imposte sul reddito

La voce presenta un saldo a zero in riduzione di 498 mila euro rispetto al 31 dicembre 2011, dovuta ad un acconto di imposte pagate nell'anno in misura maggiore rispetto al maturato dell'anno ed è dettagliata come segue:

	31.12.2012	31.12.2011	Variazioni
IRAP	-	498	(498)
<b>Totale</b>	<b>0</b>	<b>498</b>	<b>(498)</b>

## Analisi delle voci di conto economico

Di seguito vengono analizzate le voci del conto economico dell'esercizio 2012 raffrontate con l'esercizio precedente. Si sottolinea che per una migliore comparabilità con il corrente anno nel 2011 sono state operate alcune riclassifiche come meglio commentate in dettaglio nelle note seguenti.

### TOTALE RICAVI E PROVENTI

Il totale dei ricavi e proventi dell'esercizio 2012 ammonta a 193.737 mila euro, con una variazione in diminuzione di 16.832 mila euro rispetto al precedente esercizio.

I ricavi e proventi dell'esercizio 2012 sono dettagliati come segue:

#### 26 Ricavi delle vendite e delle prestazioni

La voce ammonta a 190.189 mila euro ed è così dettagliata:

	2012	2011	Variazioni
<b>Ricavi delle vendite e delle prestazioni</b>			
✓ Ricavi Locazioni Lungo Termine	89.070	90.537	(1.467)
✓ Attività di Engagement ed impianti speciali	4.247	3.893	354
✓ Ricavi per Oneri di Conduzione	68.986	67.725	1.261
✓ Ricavi per Attività di Progettazione e Direzione Lavori	0	25	(25)
✓ Ricavi Gestione Media	15.251	15.405	(154)
✓ Ricavi per servizi ai clienti	10.339	9.974	365
✓ Variazione dei lavori in corso	2.296	4.709	(2.413)
✓ Accantonamenti/(Rilasci)	0	30	(30)
<b>Totale</b>	<b>190.189</b>	<b>192.298</b>	<b>(2.109)</b>

I ricavi per locazioni (che per il 30% circa si riferiscono a società del gruppo FS), si riducono per effetto delle vacancy registrate in particolare nella stazione di Roma Termini per quanto attine alcune aree ad uso ufficio, parzialmente attenuata dall'entrata in esercizio di alcune nuove aree commerciali particolare riferimento alle stazioni di Milano, Torino e Napoli. Il saldo al 31 dicembre 2012 include, inoltre, le sopravvenienze attive rilevate in seguito al normale aggiornamento delle stime nei conguagli stanziati nel precedente periodo per complessivi 910 mila euro.

I "ricavi per oneri di conduzione" (che per l'84% circa si riferiscono a società del Gruppo FS), si incrementano in correlazione con gli incrementi registrati nei costi correlati. Nel saldo sono incluse sopravvenienze passive per circa 107 mila euro dovute ad un aggiornamento di stime.

Da segnalare la crescita della voce ricavi per "Engagement ed impianti speciali" che, dopo una fase di contrazione congiunturale, sta registrando una tendenziale crescita (+354 mila euro) con una maggiore preferenza dei clienti verso forme innovative di promozione digitale rispetto ai tradizionali canali pubblicitari che, di conseguenza registra un tendenziale calo. Nel saldo sono incluse sopravvenienze attive per circa 77 mila euro dovute ad un aggiornamento di stime.

In merito a tale posta di bilancio si segnala che, ai fini di una migliore comparazione con il periodo corrente, nel 2011 si è provveduto a riclassificare negli "altri ricavi e proventi" 539 mila euro di recuperi diversi verso imprese controllate ed un recupero\rilascio di fondi rischi ed oneri afferenti la sezione in commento.

La variazione dei lavori in corso che ammonta a euro 2.296 mila euro, evidenzia una riduzione di 2.413 mila euro rispetto al 2011, dovuta principalmente al minor volume di lavori realizzati per la consociata RFI. Di seguito un dettaglio della movimentazione registrata nell'anno:

Descrizione	2012	2011	Variazioni
Incremento Esercizio	2.304	4.139	(1.835)
Recupero perdite anni precedenti	72	609	(537)
Svalutazione per perdite future	(80)	(39)	(41)
<b>Totale</b>	<b>2.296</b>	<b>4.709</b>	<b>(2.413)</b>

La variazione dei lavori in corso nel 2012, contabilizzata con il criterio della percentuale di completamento (metodo "cost to cost"), si riferisce alla valutazione dell'avanzamento dei corrispettivi maturati nel corso dell'anno per lo svolgimento delle attività tecniche necessarie all'attuazione degli interventi di riqualificazione, ristrutturazione, mantenimento in efficienza e valorizzazione del complesso immobiliare della 13 stazioni in gestione integrata, effettuati prevalentemente per RFI e Trenitalia. La suddetta variazione è evidenziata al netto dei recuperi e delle perdite previste negli esercizi successivi per il loro completamento, esaminate individualmente.

## 27 Altri proventi

Gli Altri proventi ammontano a 3.667 mila euro e presentano un decremento di 14.603 mila euro rispetto al 2011; la voce risulta dettagliata come segue:

	2012	2011	Variazioni
<b>Altri proventi</b>			
✓ Proventi da recuperi verso controllate	630	581	50
✓ Vendita immobili e terreni trading	0	14.928	(14.928)
✓ Rimborsi vari	2.873	2.692	181
✓ Plusvalenze ordinarie	1		1
✓ Altri proventi	163	70	93
<b>Totale</b>	<b>3.667</b>	<b>18.270</b>	<b>(14.603)</b>

La variazione principale registrata nella voce è quella relativa alla plusvalenza realizzata sulla cessione dell'immobile ex compartimentale di Roma via Marsala. I rimborsi vari sono relativi principalmente: ai proventi conseguiti a titolo di rimborso oneri che Grandi Stazioni ha sostenuto per elevare lo standard qualitativo o funzionale offerto nelle stazioni, fatturati nell'anno e riscontati in base al numero di anni previsti nei relativi contratti di locazione (1.049 mila euro) al recupero delle spese promozionali e pubblicitarie realizzate nell'ambito delle stazioni a favore dei tenant (1.815 mila euro).

In merito a tale posta di bilancio si segnala che, ai fini di una migliore comparazione con il periodo corrente, come descritto nel paragrafo precedente nel 2011 si è provveduto a riclassificare dai "ricavi delle vendite e prestazioni" 539 mila euro di recuperi diversi verso imprese controllate.

## 28 Costo del personale

La voce ammonta a 14.519 mila euro con una variazione in diminuzione di 1.065 mila euro rispetto al 2011 ed è così dettagliata:

	2012	2011	Variazioni
<b>Personale a ruolo</b>			
✓ <i>Salari e stipendi</i>	10.602	10.486	116
✓ <i>Oneri sociali</i>	3.141	3.156	(15)
✓ <i>Altri costi del personale a ruolo</i>	256	440	(184)
✓ <i>Trattamento di fine rapporto</i>	817	800	17
✓ <i>Accantonamenti/ (Rilasci)</i>	(818)	51	(869)
<b>Personale Autonomo e Collaborazioni</b>			
✓ <i>Salari e stipendi</i>	250	370	(120)
✓ <i>Oneri sociali</i>	20	25	(5)
✓ <i>Personale distaccato</i>	246	252	(6)
✓ <i>Altri costi del personale Autonomo e Collaborazioni</i>	5	4	1
<b>Totale</b>	<b>14.519</b>	<b>15.584</b>	<b>(1.065)</b>

L'importo comprende l'intera spesa per il personale dipendente, ivi compresi i miglioramenti di merito, i passaggi di categoria, gli accantonamenti di legge e quelli relativi a premi ed incentivi maturati nell'ambito della politica meritocratica del personale, oltre agli accantonamenti ed i rilasci per rischi ed oneri relativi.

Tra le principali variazioni registrate nel 2012 si segnalano in particolare: quella negli "altri costi del personale a ruolo", principalmente per l'effetto combinato di un incremento dei costi di formazione e buoni pasto ed un decremento per sopravvenienze attive derivanti da normali aggiornamenti di stime e minori somme aggiuntive erogate a personale dimissionario. La voce accantonamenti\rilasci riflette il saldo netto risultante alla fine dell'esercizio con particolare riferimento ad alcuni contenziosi in essere che, divenuti insussistenti, hanno determinato un rilascio netto di 817 mila euro, rispetto ad un accantonamento del precedente esercizio di 51 mila euro. Per quanto concerne quest'ultimo importo da segnalare che – per una migliore esposizione in bilancio - lo stesso scaturisce da una riclassifica operata dagli "accantonamenti\rilasci per rischi ed oneri".

Il personale autonomo e collaboratori include il costo del personale distaccato e lavoro interinale.

Il numero medio dei dipendenti della Società espressi in FTE per l'esercizio 2012 ammonta a 230,5 unità ed è così ripartito per categoria:

PERSONALE	Media FTE 2012	Media FTE 2011	Variazione
Dirigenti	15,0	14,1	0,9
Quadri	41,5	39,1	2,4
Impiegati	186,7	186,8	(0,1)
<b>TOTALE A RUOLO</b>	<b>243,2</b>	<b>239,9</b>	<b>3,2</b>
Atipici	6,4	10,3	(3,9)
Distaccati *	(19,1)	(18,8)	(0,3)
<b>TOTALE</b>	<b>230,5</b>	<b>231,5</b>	<b>(1,0)</b>

(\*) Distaccati in GSI 18,1 unità

## 29 Materie prime, sussidiarie, di consumo e merci

La voce ammonta a 165 mila euro, presenta una variazione in diminuzione di 35 mila euro rispetto al precedente esercizio e risulta dettagliata come segue:

	2012	2011	Variazioni
Materiali e materie di consumo	159	199	(40)
Carburanti e lubrificanti	6	1	5
<b>Totale</b>	<b>165</b>	<b>200</b>	<b>(35)</b>

## 30 Costi per servizi

I costi per servizi ammontano a 86.565 mila euro con una variazione in aumento di 1.243 mila euro rispetto al precedente esercizio. Nella tabella seguente si riporta il dettaglio della voce in oggetto:

	2012	2011	Variazioni
<b>Servizi e lavori appaltati</b>	<b>61.886</b>	<b>60.927</b>	<b>958</b>
-Servizi - Security	5.872	4.932	940
- Pulizie	19.373	21.791	(2.418)
- Manutenzioni	17.385	19.632	(2.247)
- Utenze	19.256	14.572	4.684
<b>Prestazioni diverse:</b>	<b>24.680</b>	<b>24.395</b>	<b>285</b>
- Consulenze	168	188	(20)
- Servizi di ingegneria	1.870	4.052	(2.182)
- Prestazioni professionali	1.745	1.867	(123)
- Utenze	666	625	41
- Viaggi e trasferte	457	512	(55)
- Premi assicurativi	1.032	1.033	(1)
- Servizi informatici	942	689	254
- Provvigioni	2.226	2.255	(29)
- Compensi organi sociali	289	329	(40)
- Spese pubblicitarie e promozionali	1.150	1.207	(57)
- Corrispettivi per Servizi Media	3.669	3.023	646
- Costi per servizi ai clienti	5.565	5.428	137
- Altre prestazioni	2.969	2.971	(2)
- Accantonamenti/(Rilasci)	1.931	217	1.714
<b>Totale</b>	<b>86.565</b>	<b>85.322</b>	<b>1.243</b>

I costi dei servizi e lavori appaltati rispetto allo stesso periodo precedente presentano un decremento dei costi per pulizie e manutenzioni, dovuto ad efficienze e risparmi realizzati nel periodo, mentre l'aumento registrato nei costi di utenze è dovuto principalmente alle nuove utenze di stazione acquisite nell'anno da RFI, nell'ambito del progetto di Gruppo in corso di separazione delle utenze, oltre ad aumenti tariffari e conguagli registrati nel periodo.

Le principali variazioni nelle prestazioni diverse riguardano: un decremento dei servizi di ingegneria, delle prestazioni professionali, nelle spese promozionali e nei viaggi e trasferte; mentre si registrano incrementi nei corrispettivi degli altri servizi Media (comprensivi del differenziale costo registrato in occasione della chiusura del "Lodo arbitrare" per 997 mila euro), nei servizi informatici e nei costi per servizi ai clienti, questi ultimi strettamente correlati all'incremento dei relativi ricavi.

Al fine di una migliore comparabilità con il corrente anno, da sottolineare la riclassifica operata sui dati 2011 dai fondi rischi ed oneri di 217 di "accantonamenti\rilasci" riferiti a costi per servizi che, nell'anno 2012 fanno registrare un significativo incremento (+ 1.714 mila euro), per effetto degli accantonamenti

netti operati nell'anno, con particolare riferimento ai contenziosi in corso con i precedenti agenti pubblicitari di cui si è detto in precedenza.

### 31 Costi per godimento beni di terzi

La voce ammonta a 37.860 mila euro, con una variazione in diminuzione di 1.153 mila euro rispetto al 2011 ed è così dettagliata:

	2012	2011	Variazioni
Canoni di leasing operativo	5	9	(4)
Canone di retrocessione v/FS Italiane S.p.A.	26.041		26.041
Canone di retrocessione v/RFI S.p.A.	11.635	38.795	(27.160)
Canone di retrocessione v/SISTEMI URBANI S.r.l.	179	204	(25)
Canoni di locazione immobili	-	5	(5)
<b>Totale</b>	<b>37.860</b>	<b>39.014</b>	<b>(1.153)</b>

La riduzione netta dei canoni di retrocessione è direttamente connessa alla riduzione dei ricavi da locazione rilevata nel periodo. Da sottolineare che le variazioni registrate sui valori afferenti il canone di retrocessione sono la conseguenza della scissione operata nel 2012 a favore di Ferrovie dello Stato Italiane, di una parte degli immobili ubicati nelle stazioni di Milano Centrale, Napoli Centrale, Roma Termini e Torino Porta Nuova, precedentemente di proprietà di Rete Ferroviaria Italiana.

Non vi sono, al momento, pagamenti minimi derivanti da leasing operativi irrevocabili.

### 32 Altri costi operativi

La voce Altri costi operativi ammonta a 9.979 mila euro con una variazione in aumento di 4.501 mila euro rispetto al 2011 ed è così dettagliata:

	2012	2011	Variazioni
Imposte e tasse diverse	5.461	5.408	53
Penalità, sanzioni, ammende	304	111	193
Abbonamenti e contributi associativi	78	74	4
Minus. da alienazione immobiliz.ni	1		1
Vertenze e contenziosi	526	36	490
Altri costi operativi	185	350	(165)
Accantonamenti/(Rilasci)	3.424	(501)	3.925
<b>Totale</b>	<b>9.979</b>	<b>5.478</b>	<b>4.501</b>

Le principali variazioni riguardano: un incremento di sanzioni e penalità dovuti a regolarizzazioni di imposte di registro su contratti di locazione per 304 mila euro, la chiusura di vertenze e contenziosi che non hanno trovato la loro capienza in accantonamenti precedentemente costituiti per 526 mila euro, gli accantonamenti netti su imposte e tasse diversi e su altre vertenze e contenziosi in essere per 3.424 mila euro. Tra gli altri costi operativi del 2012 sono computati circa 254 mila euro di sopravvenienze passive dovute a normali aggiornamento di stime.

### 33 Costi per lavori interni capitalizzati

I costi per lavori interni capitalizzati risultano pari a 775 mila euro con una riduzione di circa 89 mila euro rispetto al precedente periodo. Il costo capitalizzato è relativo al personale diretto operativo sulle commesse di investimento.

### 34 Ammortamenti

La voce ammonta a 11.003 mila euro con una variazione in aumento di 75 mila euro rispetto al 2011 ed è così dettagliata:

	2012	2011	Variazioni
Amm.to attività immateriali e materiali			
✓ <i>Amm.to attività immateriali</i>	323	161	162
✓ <i>Amm.to attività materiali</i>	10.680	10.767	(87)
<b>Totale</b>	<b>11.003</b>	<b>10.928</b>	<b>75</b>

L'incremento rilevato nell'ammortamento delle attività immateriali è dovuto principalmente all'incremento registrato nella relativa voce di immobilizzazioni. Da segnalare l'ingresso in esercizio delle opere realizzate nella stazione di Verona Porta Nuova, delle migliorie apportate sulla porzione residua del palazzo compartimentale di Venezia e del sistema pubblicitario acquistato nel mese di dicembre a seguito della chiusura del Lodo arbitrale, per i cui dettagli si rimanda a quanto descritto nel paragrafo 21 "fondi per rischi ed oneri".

### 35 Svalutazione e perdite (riprese) di valore

La voce è di seguito dettagliata, sia verso società del gruppo che verso terzi:

	2012	2011	Variazioni
Rettifiche e riprese di valore su crediti	1.261	3.825	(2.564)
<i>Gruppo</i>	<i>(170)</i>	<i>(265)</i>	<i>95</i>
<i>Terzi</i>	<i>1.431</i>	<i>4.091</i>	<i>(2.659)</i>
<b>Totale</b>	<b>1.261</b>	<b>3.825</b>	<b>(2.564)</b>

La svalutazione dei crediti dell'attivo circolante è basata su un'analisi puntuale degli stessi e del loro grado di recuperabilità.

### 36 Accantonamenti per rischi e oneri

La voce presenta un saldo a zero in quanto gli accantonamenti netti di 5.155 mila euro sono stati allocati nelle corrispondenti voci di costo. Al fine di una migliore comparabilità con il corrente anno, anche tutti gli accantonamenti dei rischi ed oneri del 2011 sono stati riclassificati con una loro allocazione nelle corrispondenti voci di costo.

### 37 Proventi finanziari

La voce proventi finanziari al 31 dicembre 2012 risulta pari a 389 mila euro, con un decremento di 621 mila euro rispetto all'esercizio precedente dovuto prevalentemente ad una riduzione della giacenza media e dei tassi di interesse. I proventi finanziari sono dettagliati come segue:

	2012	2011	Variazioni
Interessi attivi su depositi bancari	214	417	(203)
Interessi attivi da controllanti	115	335	(220)
Proventi da imprese controllate	47	237	(190)
Interessi attivi diversi	13	21	(8)
<b>Totale</b>	<b>389</b>	<b>1.010</b>	<b>(621)</b>

Gli “Interessi attivi da depositi bancari” sono relativi agli interessi attivi maturati nel corso dell’anno sulle disponibilità bancarie. Rispetto al precedente esercizio si è registrata una riduzione sia della giacenza media di liquidità che decremento dei tassi di interesse.

La voce “Interessi attivi da controllanti” è relativa agli interessi attivi maturati sul conto corrente intersocietario intrattenuto con Ferrovie dello Stato Italiane S.p.A. le cui condizioni sono state riportate dettagliatamente nella nota 14 “attività finanziarie non correnti e correnti (inclusi i derivati)”.

I proventi finanziari da imprese controllate si riferiscono principalmente agli interessi maturati verso Grandi Stazioni Ceska sul prestito ponte (rimborsato nell’anno) e sulle garanzie rilasciate a favore della società per il finanziamento a medio lungo termine ed i derivati di copertura (per maggiori informazioni si rimanda al paragrafo 40 “impegni e garanzie”).

### 38 Oneri finanziari

La voce Oneri finanziari al 31 dicembre 2012 risulta pari a 5.022 mila euro, con una variazione in diminuzione di 93 mila euro rispetto all’esercizio precedente. Gli oneri finanziari sono dettagliati come segue:

	2012	2011	Variazione
Interessi di mora	79	25	54
Interessi passivi su finanziamenti a lungo termine	3.774	4.490	(716)
Oneri finanziari su derivati	1.363	1.339	24
Oneri Finanziari da Attualizzazione TFR	72	82	(10)
Oneri finanziari diversi	1		1
Oneri finanziari capitalizzati	(886)	(822)	(64)
Accantonamenti / (Rilasci)	619		619
<b>Totale</b>	<b>5.022</b>	<b>5.115</b>	<b>(93)</b>

La voce interessi sui finanziamenti a lungo termine si riferisce agli interessi passivi maturati sui mutui contratti dalla capogruppo con Banca BIIS (Banca Infrastrutture Innovazione e Sviluppo – ex OPI), sui finanziamenti a lungo termine Bipop Carire e BEI (Banca Europea degli Investimenti). Per maggiori dettagli si rinvia alla nota 18 finanziamenti a breve e lungo termine. Il loro significativo decremento rispetto all’anno 2011 è dovuto, alla sensibile riduzione registrata dal tasso Euribor 6mesi (*base di calcolo per il computo di costo della provvista finanziaria*), unitamente alla riduzione dell’indebitamento registrata nel periodo, dovuto ai rimborsi effettuati sui mutui e sul finanziamento BEI. Per gli oneri finanziari sui derivati si rimanda a quanto esposto nella nota 19. Da sottolineare che gli oneri finanziari sono esposti al netto di capitalizzazioni nella voce immobili, impianti e macchinari rispettivamente per 886 mila euro nel 2012 e per 822 mila euro nel 2011.

La voce accantonamenti/(rilasci) è relativa alla componente finanziaria degli accantonamenti relativi al contenzioso con ex agenti già commentato alla nota 21.

### 39 Imposte sul reddito

La voce imposte sul reddito al 31 dicembre 2012 risulta pari a 9.375 mila euro, con una variazione in diminuzione di 7.607 mila euro rispetto all'esercizio precedente, dovuta principalmente ad una riduzione dell'utile ante imposte (mancanza di plusvalenze) ed il provento fiscale straordinario, computato nella voce "rettifiche per imposte sul reddito relative a esercizi precedenti", riveniente dal recente provvedimento che consente la deducibilità dall'IRES, dell'onere IRAP afferente il costo del lavoro analiticamente determinato (DL n. 201 del 2011).

Di seguito la tabella di dettaglio:

Imposte correnti	2012	2011	Differenza
IRAP	2.356	3.136	( 779)
IRES	11.000	10.884	116
Rettifiche per imposte sul reddito relative a esercizi precedenti	(803)		( 803)
Imposte differite e anticipate	(3.178)	2.963	( 6.141)
<b>Totale imposte sul reddito</b>	<b>9.375</b>	<b>16.982</b>	<b>( 7.607)</b>

Nel seguito si riporta il prospetto di riconciliazione tra onere fiscale effettivo e onere fiscale teorico Ires:

Riconciliazione tra l'onere fiscale teorico e l'onere fiscale corrente	IRES			
	2012		2011	
	Imponibile	Imposta	Imponibile	Imposta
Utile prima delle imposte	28.586		46.977	
Onere fiscale teorico		<b>7.861</b>		<b>12.919</b>
Aliquota fiscale teorica		27,50%		27,50%
Differenze temporanee deducibili in esercizi successivi	17.492	4.810	14.025	3.857
Differenze temporanee esercizi precedenti	(6.367)	(1.751)	(22.650)	(6.229)
Differenze permanenti tassabili	(1.510)	(415)	1.763	485
Differenze permanenti deducibili	1.798	494	(538)	(148)
<b>IRES</b>	<b>39.999</b>	<b>11.000</b>	<b>39.578</b>	<b>10.884</b>
Aliquota effettiva		38,48%		23,17%
<b>IRAP</b>		<b>2.356</b>		<b>3.136</b>
<b>Rettifiche per imposte esercizio precedente</b>		<b>(803)</b>		
<b>Totale fiscalità differita</b>		<b>(3.178)</b>		<b>2.963</b>
<b>Totale imposte</b>		<b>9.375</b>		<b>16.982</b>

## Altre informazioni

### 40 Impegni contrattuali e garanzie

Le garanzie prestate a terzi sono di seguito riepilogate:

Descrizione	31.12.2012	31.12.2011	Differenza
<b>RISCHI</b>			
<b>Fidejussioni</b>			
- a favore di altre imprese consociate	116	116	
- a favore di altri	2.500	631	1.869
<b>Altre garanzie personali</b>			
- a favore di imprese controllate	31.533	30.795	738
<b>TOTALE</b>	<b>34.149</b>	<b>31.542</b>	<b>2.607</b>
<b>IMPEGNI</b>			
Contratti ad esecuzione differita	21.000	21.000	
<b>TOTALE</b>	<b>21.000</b>	<b>21.000</b>	
<b>TOTALE CONTI D'ORDINE</b>	<b>55.149</b>	<b>52.542</b>	<b>2.607</b>

L'importo riguarda:

- per 116 mila euro, una fideiussione rilasciata da Ferrovie dello Stato Italiane, nell'interesse di Grandi Stazioni S.p.A., a favore di Metropark a garanzia di un contratto di noleggio di attrezzature varia e con scadenza 1 gennaio 2013;
- per 500 mila euro, una fideiussione rilasciata da Intesa-San Paolo a favore del Comune di Venezia (Direzione Centrale Sportello Unico), con scadenza originaria al 10 settembre 2008 e proroga tacita annuale, a garanzia dei lavori di ristrutturazione in corso sul Palazzo ex compartimentale di Venezia (500 mila euro) con rinnovo automatico fino al ricevimento di comunicazione di svincolo da parte del comune;
- per 2 milioni di euro, una fideiussione rilasciata da Intesa-San Paolo a favore di Rete Ferroviaria Italiana S.p.A a garanzia dell'esatto e completo adempimento degli obblighi contrattuali a seguito dell'affidamento della concessione per lo sfruttamento economico del complesso immobiliare di Roma Tiburtina per tutta la durata del contratto di affidamento.
- una garanzia di importo pari a 29,03 milioni di euro, corrispondente a 730 milioni di corone ceche al cambio di 25,14 del 31 dicembre 2012, rilasciata a favore di Unicredit Bank of Austria nell'interesse di Grandi Stazioni Cesca Republika a garanzia del contratto di finanziamento "Facility Agreement del 3 agosto 2011;
- una garanzia di importo pari a 2,5 milioni di euro rilasciata a favore di Unicredit S.p.A. nell'interesse di Grandi Stazioni Cesca Republika a garanzia di operazioni in derivati, collegata al finanziamento di 730 milioni di corone ceche;
- per 21 milioni di euro, un impegno derivante dalla sottoscrizione (in data 20 aprile 2010), di un contratto preliminare tra Grandi Stazioni e Metropolitana di Napoli Spa avente ad oggetto l'impegno di Metropolitana di Napoli Spa a concedere in locazione a Grandi Stazioni, la porzione immobiliare costituente la Galleria Commerciale, per la durata complessiva di 35 anni dalla data di consegna che prevede la corresponsione anticipata, da parte di Grandi Stazioni, del canone di locazione, pari a 21 milioni di euro oltre IVA, alla data di stipula del contratto definitivo.

#### 41 Passività e attività potenziali

Con riferimento alle passività potenziali si rinvia a quanto dettagliato nella nota 21 con riferimento ai “Fondi rischi e oneri”.

Si evidenzia, inoltre, l’assenza di attività potenziali per le quali si ritiene probabile che vi sarà un incremento delle attività.

#### 42 Compensi organi sociali

Di seguito sono rappresentati i compensi complessivi spettanti agli Amministratori, ai membri del Collegio Sindacale e dell’Organismo di Vigilanza per lo svolgimento delle proprie funzioni. Il costo è comprensivo di quanto riconosciuto all’Amministratore delegato in qualità di dirigente della società. La riduzione rispetto al precedente anno è dovuta prevalentemente ai minori compensi pagati all’OdV, in ragione dell’internalizzazione nel 2012 di due componenti sui tre previsti nell’organo collegiale.

<b>PERCIPIENTI</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>	<b>Variazione</b>
Amministratori	798	796	2
Sindaci	57	57	0
Organismo di Vigilanza	20	60	(40)
<b>TOTALE</b>	<b>876</b>	<b>913</b>	<b>(38)</b>

#### 43 Compensi società di Revisione

Si evidenzia che - ai sensi dell’art. 37, c. 16 del D. Lgs. n. 39/2010 e della lettera 16bis dell’art. 2427 cc - l’importo totale dei corrispettivi spettanti alla società di revisione maturati al 31 dicembre 2012 è pari a 60 mila euro.

#### 44 Informativa sull'attività di direzione e coordinamento

Si riportano di seguito i prospetti riepilogativi dei dati essenziali dell'ultimo bilancio della società consolidante Ferrovie dello Stato Italiane S.p.A., che esercita l'attività di direzione e coordinamento ai sensi dell'art. 2497 bis codice civile. I dati essenziali della controllante Ferrovie dello Stato Italiane S.p.A. sono stati estratti dal relativo bilancio per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2011. Per un'adeguata e completa comprensione della situazione patrimoniale e finanziaria di Ferrovie dello Stato Italiane S.p.A. al 31 dicembre 2011, nonché del risultato economico conseguito dalla società nell'esercizio chiuso a tale data, si rinvia alla lettura del bilancio che, corredato della relazione della società di revisione, è disponibile nelle forme e nei modi previsti dalla legge.

(Importi in euro migliaia)

STATO PATRIMONIALE	31.12.2011	31.12.2010
<b>ATTIVITA':</b>		
Totale attività non correnti	43.084.969	43.630.684
Totale attività correnti	2.534.679	2.229.403
<b>TOTALE ATTIVITA'</b>	<b>45.619.648</b>	<b>45.860.087</b>
<b>PASSIVO:</b>		
<b>Patrimonio Netto:</b>		
Capitale sociale	38.790.425	38.790.425
Riserve	298.231	297.168
Utili (perdite) portate a nuovo	(3.026.753)	(3.046.628)
Utile (perdita) dell'esercizio	41.305	20.921
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO</b>	<b>36.103.209</b>	<b>36.061.887</b>
<b>Passività</b>		
Totale passività non correnti	7.601.630	8.079.315
Totale passività correnti	1.914.808	1.718.885
<b>TOTALE PASSIVITA'</b>	<b>9.516.439</b>	<b>9.798.200</b>
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA'</b>	<b>45.619.648</b>	<b>45.860.087</b>
<b>CONTO ECONOMICO</b>		
	<b>2011</b>	<b>2010</b>
Ricavi e proventi	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 ed oneri	3.191	5.041
Proventi e (oneri) finanziari	13.237	(29.008)
Imposte sul reddito	57.904	80.800
<b>RISULTATO NETTO DI PERIODO</b>	<b>41.305</b>	<b>20.921</b>

## 45 Parti correlate

### Operazioni con dirigenti con responsabilità strategiche

I compensi delle figure con responsabilità strategiche sono dettagliati nella seguente tabella, il prospetto è redatto con riferimento al periodo per cui è stata ricoperta la carica e in base al principio di competenza.

	2012	2011	Variazione
Benefici a breve termine	2.594	2.636	( 42)
Benefici dovuti ai dipendenti per la cessazione del rapporto di lavoro	103	111	( 8)
<b>Totale</b>	<b>2.697</b>	<b>2.747</b>	<b>( 50)</b>

Nel corso degli esercizi di riferimento hanno rivestito la qualità di Dirigenti con responsabilità strategiche i responsabili di funzione per un totale di 10 dirigenti (incluso l'Amministratore Delegato e un distaccato da Ferrovie dello Stato Italiane S.p.A.).

Da sottolineare che tutti i dirigenti strategici hanno dichiarato di non aver posto in essere nel periodo, alcuna operazione direttamente o tramite stretti familiari con società del gruppo Ferrovie dello Stato Italiane o con imprese controllate direttamente od indirettamente dalla stessa.

### Altre operazioni con parti correlate

Le interrelazioni tra Grandi Stazioni 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 effettuate all'interno del Gruppo Ferrovie dello Stato Italiane cui Grandi Stazioni appartiene, perseguono l'obiettivo comune di creare valore. 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 FS.

Nel seguito sono rappresentati, in una tabella di sintesi, i principali rapporti attivi e passivi intercorsi nell'anno con imprese controllate, controllanti e altre imprese consociate. Sono anche evidenziati i rapporti con la società che esercita l'attività di direzione e coordinamento e con le società che sono sottoposte alla medesima attività di direzione e coordinamento.

Denominazione	Rapporti attivi	Rapporti passivi
<b>Imprese controllate</b>		
GS Ingegneria	Commerciali e diversi: service oneri di conduzione rimborsi	Commerciali e diversi: corrispettivi su lavori di ingegneria rimborsi personale distaccato servizi
GS Ceska	Commerciali e diversi: assignment fee finanziamenti garanzie	Commerciali e diversi: personale distaccato prestazioni professionali
<b>Imprese controllanti</b>		
Ferrovie dello Stato Italiane (a)	Commerciali e diversi: oneri di conduzione occupazione complessi indennità occupazione rimborsi media consolidato fiscale IRES  Finanziari: conto corrente intersocietario interessi	Commerciali e diversi: service compensi organi sociali debiti per cessione credito d'imposta personale distaccato consolidato IVA canone di retrocessione TFR
<b>Imprese consociate</b>		
Trenitalia (b)	Commerciali e diversi: oneri di conduzione indennità d'occupazione occupazione complessi locazioni rimborsi media	Commerciali e diversi: acconti su lavori di ingegneria e/c viaggi
Rete Ferroviaria Italiana (b)	Commerciali e diversi: oneri di conduzione indennità d'occupazione occupazione complessi corrispettivi d'ingegneria rimborsi locazioni	Commerciali e diversi: canone di retrocessione acconti su lavori d'ingegneria utenze
Ferservizi (b)	Commerciali e diversi: oneri di conduzione indennità d'occupazione occupazione complessi rimborsi	Commerciali e diversi: TFR Fee
Trenord (b)	Commerciali e diversi: oneri di conduzione locazioni rimborsi	
FS Sistemi Urbani (b)		Commerciali e diversi: canone di retrocessione
Fercredit (b)		Commerciali e diversi: cessione di credito
Thello (b)	Commerciali e diversi: oneri di conduzione locazioni media	
Italferr (b)	Commerciali e diversi: oneri di conduzione locazioni	Commerciali e diversi: oneri tributari
Terminali Italia (b)		Commerciali e diversi: TFR
Metropark (b)	Commerciali e diversi: rimborsi locazioni facility	Commerciali e diversi: servizi noleggio attrezzature

Denominazione	Rapporti attivi	Rapporti passivi
<b>Altre parti correlate</b>		
Anas	Commerciali e diversi: locazioni oneri di conduzione	
Poste Italiane	Commerciali e diversi: oneri di conduzione locazioni rimborsi	Commerciali e diversi: servizi
Rai	Commerciali e diversi: Media	
Toscana Energia Clienti		Commerciali e diversi: servizi
Eni		Commerciali e diversi: servizi
Enel		Commerciali e diversi: servizi
Fondo Mario Negri		Commerciali e diversi: fondo di previdenza
Cassa depositi e Prestiti		Finanziari e diversi: commissioni

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

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

## Rapporti commerciali e diversi

Di seguito si riportano inoltre i valori patrimoniali ed economici derivanti dai rapporti precedentemente indicati (valori in migliaia di euro).

Denominazione	31.12.2012				2012	
	Crediti	Debiti	Acquisti per investimenti	Garanzie e Impegni	Costi	Ricavi
<b>Imprese controllate</b>						
GS Ceska	18	54			(124)	226
GS Ingegneria	668	2.088	9.012		(197)	434
<b>Imprese Controllanti</b>						
Ferrovie dello Stato Italiane	2.831	26.610			26.488	1.952
<b>Altre imprese consociate</b>						
Trenitalia	10.952	99			164	29.299
Rete Ferroviaria Italiana	13.928	5.357	112.444		11.887	51.150
Ferservizi	1.880	221			2	3.539
Trenord	16					44
Fercredit		774				
Fs Sistemi Urbani		873			179	
Thello	21					19
Italferr	114					641
Terminali Italia		1				
Metropark	41	153			411	55
<b>Totale altre consociate</b>	<b>26.952</b>	<b>7.478</b>	<b>112.444</b>		<b>12.643</b>	<b>84.747</b>
<b>Altre parti correlate</b>						
Anas S.p.A.	776					4.097
Poste Italiane S.p.A.	19				3	372
RAI S.p.A.	58					1
Toscana Energia Clienti	35				235	
Eni S.p.A.	1.811				2.866	
Fondo Mario Negri		61			117	
Enel S.p.A.		129			960	
<b>Totale altre parti correlate</b>	<b>2.699</b>	<b>190</b>			<b>4.181</b>	<b>4.470</b>
<b>TOTALE</b>	<b>33.168</b>	<b>36.402</b>	<b>121.456</b>		<b>42.991</b>	<b>91.829</b>

## Rapporti finanziari

I rapporti intrattenuti con le società del Gruppo sono stati principalmente di natura commerciale e, quindi, i costi ed i ricavi così come i relativi debiti e crediti, si riferiscono a: locazione di spazi di stazione, rimborso oneri accessori, recupero costi per personale distaccato, prestazione di servizi generali di gruppo e servizi di business travel.

Da sottolineare, infine, che tra Ferrovie dello Stato Italiane S.p.A. e Grandi Stazioni S.p.A., è attivo un conto corrente intersocietario su cui transitano gli incassi ed i pagamenti relativi ai rapporti economici intrattenuti con FSI Holding, Ferservizi, Italferr, RFI e Trenitalia. Al 31 dicembre 2012 il saldo del c/c intersocietario è pari a euro 4.836.371.

Di seguito si riportano inoltre i valori patrimoniali ed economici derivanti dai rapporti precedentemente indicati (valori in migliaia di euro).

Denominazione	31.12.2012			2012	
	Crediti	Debiti	Garanzie e Impegni	Oneri	Proventi
<b>Imprese controllate</b>					
GS Ceska	4		31.240		47
<b>Imprese controllanti</b>					
Ferrovie dello Stato Italiane	4.836				115
<b>Altre imprese consociate</b>					
Metropark			116		
<b>Altri parte correlate</b>					
Cassa Depositi e Prestiti				286	
<b>TOTALE</b>	<b>4.840</b>		<b>31.356</b>	<b>286</b>	<b>162</b>

Con delibera del 16 marzo 2010 il Consiglio di amministrazione della società ha optato, congiuntamente alla Capogruppo FSI, per il triennio 2010-2012, al regime del consolidato fiscale nazionale, redatto dalla controllante Ferrovie dello Stato Italiane S.p.A., di cui all'art. 117 del T.U.I.R..

Il contratto di consolidato fiscale prevede che a fronte del reddito imponibile conseguito e trasferito alla Ferrovie dello Stato Italiane S.p.A., le società controllate si obbligano a trasferire alla stessa “conguagli per imposte” al netto dei crediti trasferiti entro il termine di legge previsto per il pagamento del saldo e degli acconti relativi al reddito trasferito. Al fine di individuare la misura ed i termini di versamento non rileva l'eventuale compensazione effettuata dalla società Ferrovie dello Stato Italiane SpA nell'ambito della tassazione del Gruppo FSI.

A fronte del trasferimento di una perdita fiscale, la società Ferrovie dello Stato Italiane S.p.A. deve corrispondere alle società controllate un indennizzo pari alla perdita che le stesse avrebbero utilizzato in via autonoma in assenza della tassazione del Gruppo FSI.

L'Irap viene assolta autonomamente da ciascuna società aderente al suddetto regime di consolidato fiscale.

## **46 Fatti intervenuti dopo la data di riferimento del bilancio**

In data 7 gennaio 2013 sono stati sottoscritti con l'ATI Satrel S.p.A. – Mugnai S.p.A. due atti modificativi e integrativi del contratto originario del 23 febbraio 2007, aventi ad oggetto lo svolgimento delle attività di progettazione esecutiva ed esecuzione degli interventi di adeguamento funzionale degli edifici di stazione e delle opere infrastrutturali complementari relative alle stazioni ferroviarie di Bari, e Palermo C.le, nonché delle attività di progettazione esecutiva ed esecuzione delle opere infrastrutturali complementari agli edifici delle stazioni di Napoli (il cui importo complessivo del contratto è stato rideterminato da 46,2 milioni di euro in 42,3 milioni di euro), nonché lo svolgimento delle attività di progettazione esecutiva ed esecuzione degli interventi di adeguamento funzionale degli edifici di stazione e delle opere infrastrutturali complementari (opere esterne) relative alle stazioni ferroviarie di Bologna Centrale e Firenze Santa Maria Novella (il cui importo complessivo del contratto è stato rideterminato da 44,6 milioni di euro a 45,7 milioni di euro).

In data 15 gennaio 2013 la Società, a seguito di una ordinanza della Corte di Appello di Genova del 19 dicembre 2012, ha provveduto a liquidare a favore di un ex agente l'importo di 521 mila euro per esecutività parziale di una sentenza emessa dal tribunale di Genova nel corso del 2012. Per le cui informative di dettaglio si rimanda a quanto esposto nel paragrafo 21.

In data 31 gennaio 2013, Rete Ferroviaria Italiana e Grandi Stazioni hanno sottoscritto il primo verbale di consegna del complesso immobiliare della Stazione Alta Velocità di Roma Tiburtina.

In data 15 febbraio 2013 la società ha depositato un ricorso presso la Commissione Tributaria provinciale di Roma, nel quale si richiede l'annullamento dell'avviso di accertamento ai fini IRAP notificato il 18 dicembre 2012 dall'Agenzia delle Entrate – Direzione Regionale del Lazio – Ufficio Grandi Contribuenti. Per maggiori informative di dettaglio si rimanda a quanto esposto nella nota 21 (contenzioso fiscale sorto nell'esercizio).

A seguito di un supplemento di istruttoria, in relazione alla erogazione del contributo CIPE relativo al 1° Programma delle Opere Strategiche – Programma Grandi Stazioni, inviata al Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti – Struttura Tecnica di Missione in data 4 febbraio 2013, lo stesso in data 5 marzo 2013 ha rilasciato il nulla osta all'erogazione di una ulteriore tranche del contributo per un importo pari a 8.276 mila euro, relativamente ai SAL numero 11 e 12, quest'ultimo del novembre 2012.

Il Tribunale di Roma, con sentenza pubblicata il 16 marzo 2013, ha rigettato, con condanna al pagamento delle spese di lite, l'opposizione promossa nel 2006 da Grandi Stazioni avverso il decreto ingiuntivo emesso a favore della Ingrande s.r.l. (ora Fallimento Ingrande) per la somma di € 146.400,00, oltre interessi, sulla base di un presunto acquisto da parte di Grandi Stazioni di spazi pubblicitari. Per tale acquisto non risulta essere stato perfezionato alcun contratto, essendovi state semplici trattative poi interrotte. Avverso tale sentenza, notificata in data 17 maggio 2013 sta per essere proposto appello.

Nell'ambito del procedimento giudiziale promosso da Grandi Stazioni nei confronti della società Spaziale S.r.l., volto a sentir accertare l'intervenuta risoluzione del contratto di agenzia del 2 febbraio 2004 e la condanna di detta società al risarcimento dei danni derivanti da inadempimento contrattuale, il Tribunale di Milano, con sentenza depositata in data 2 maggio 2013, trasmessaci in data 7 maggio 2013, ha rigettato le domande proposte da Grandi Stazioni e, accogliendo la domanda

riconvenzionale proposta dalla Spaziale, ha dichiarato la risoluzione del contratto per grave inadempimento di parte attrice e, conseguentemente, ha condannato Grandi Stazioni al pagamento in favore della Spaziale della somma complessiva di € 1.706.092,49 a titolo di provvigioni dirette e indirette, comprensiva dell'importo già riconosciuto in sede di concessione dell'ordinanza ingiunzione emessa in corso di causa, indennità di fine rapporto contrattuali, FIRR maturato alla data di risoluzione del rapporto, indennità ex art. 1751 c.c., risarcimento dei danni subiti, a titolo di lucro cessante per mancate provvigioni, mancata maturazione dell'indennità ex art. 1751 c.c., mancata maturazione del FIRR, oltre interessi di legge dal 1.7.2008 al saldo, nonché spese di lite oltre accessori di legge, ponendo definitivamente a carico di parte attrice le spese di CTU.

La sentenza in argomento appare censurabile sotto molteplici aspetti, con particolare riferimento a gravi carenze rilevate nell'impianto motivazionale e nella ricostruzione e valutazione dei fatti di causa, oltre che a palesi contraddizioni rilevabili in vari passaggi del provvedimento. Tali circostanze inducono a confidare in una possibile riforma in appello del provvedimento e nella sospensione della provvisoria esecuzione dello stesso.

Come evidenziato anche nel supplemento di parere reso dal difensore legale della Società, il rischio legato all'appello può essere classificato come possibile così come la sospensione dell'efficacia esecutiva della sentenza.

Con sentenza pubblicata il 9 maggio 2013 Il Tribunale di Roma, in funzione di Giudice del lavoro, ha definito il procedimento ex art. 414 c.p.c. promosso in data 6 maggio 2011 da un ex collaboratore della Società e, in parziale accoglimento delle richieste del ricorrente, ha accertato la natura subordinata del rapporto di lavoro e condannato Grandi Stazioni al pagamento in favore del ricorrente della somma di € 203.825,55, oltre interessi e rivalutazione, a titolo di TFR ed a titolo di indennità supplementare, a regolarizzare la posizione previdenziale del ricorrente ed al pagamento delle spese di lite.

Sono in corso verifiche sulle somme occorrenti per la regolarizzazione della posizione contributiva del ricorrente, anche al fine di accertare l'eventuale prescrizione di parte dei contributi dovuti e sugli elementi per proporre appello.



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

**GRANDI STAZIONI SPA**

**BILANCIO CONSOLIDATO AL 31 DICEMBRE 2012**



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

Agli Azionisti  
della Grandi Stazioni SpA

### Premessa

- A) In esecuzione dell'incarico conferitoci, avevamo svolto la revisione contabile del bilancio consolidato della Grandi Stazioni SpA e sue controllate ("Gruppo Grandi Stazioni") al 31 dicembre 2012. Su detto bilancio avevamo rilasciato in data 15 aprile 2013 una relazione nella quale avevamo esposto un giudizio senza rilievi e con un richiamo di informativa in merito ai contenziosi di varia natura che la Società aveva in essere.
- B) In data 21 maggio 2013 siamo stati informati che è stata integrata l'informativa del citato bilancio consolidato per tenere conto dell'evoluzione legata ad alcuni contenziosi in essere al 31 dicembre 2012 a seguito di eventi successivi alla data di bilancio ma antecedenti alla Assemblea di approvazione dello stesso.

### Conclusioni

Tutto ciò premesso riemettiamo nel seguito la nostra relazione sul bilancio consolidato della società al 31 dicembre 2012:

- 1 Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio consolidato, 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 Grandi Stazioni SpA e sue controllate ("Gruppo Grandi Stazioni") 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 Grandi Stazioni 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 consolidato sia viziato da errori significativi e se risulti, 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.

### **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 Wuhrer 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

Riteniamo che il lavoro svolto fornisca una ragionevole base per l'espressione del nostro giudizio professionale.

Per il giudizio relativo al bilancio consolidato dell'esercizio precedente, i cui dati sono presentati ai fini comparativi, si fa riferimento alla relazione da noi emessa in data 13 aprile 2012.

- 3 A nostro giudizio, il bilancio consolidato del Gruppo Grandi Stazioni 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 del Gruppo Grandi Stazioni per l'esercizio chiuso a tale data.
- 4 Il Gruppo ha in essere contenziosi di varia natura descritti nella Nota esplicativa 21 a fronte dei quali sono stati iscritti Fondi per rischi ed oneri che al 31 dicembre 2012 ammontano ad Euro 8.420 mila. Gli amministratori hanno indicato i contenziosi per i quali ritengono necessari specifici fondi in bilancio ed i motivi per cui gli altri contenziosi non richiedono accantonamenti per coprire rischi di passività future.
- 5 La responsabilità della redazione della relazione sulla gestione in conformità a quanto previsto dalle norme di legge compete agli amministratori della Grandi Stazioni SpA. E' di nostra competenza l'espressione del giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il 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 consolidato della Grandi Stazioni SpA al 31 dicembre 2012.

Roma, 15 aprile 2013 (24 maggio 2013 per quanto esposto al paragrafo B) in premessa e al paragrafo 4 della relazione di revisione)

PricewaterhouseCoopers SpA



Leda Ciavarella  
(Revisore legale)



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

**GRANDI STAZIONI SPA**

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



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

Agli Azionisti  
della Grandi Stazioni SpA

### Premessa

- A) In esecuzione dell'incarico conferitoci, avevamo svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio della Grandi Stazioni SpA al 31 dicembre 2012. Su detto bilancio avevamo rilasciato in data 15 aprile 2013 una relazione nella quale avevamo esposto un giudizio senza rilievi e con un richiamo di informativa in merito ai contenziosi di varia natura che la Società aveva in essere.
- B) In data 21 maggio 2013 siamo stati informati che è stata integrata l'informativa del citato bilancio d'esercizio per tenere conto dell'evoluzione legata ad alcuni contenziosi in essere al 31 dicembre 2012 a seguito di eventi successivi alla data di bilancio ma antecedenti alla Assemblea di approvazione dello stesso.

### Conclusioni

Tutto ciò premesso riemettiamo nel seguito la nostra relazione sul bilancio d'esercizio della società al 31 dicembre 2012:

- 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 Grandi Stazioni 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 Grandi Stazioni 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 risulti, 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.

### **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

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 13 aprile 2012.

- 3 A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio della Grandi Stazioni 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 Grandi Stazioni SpA per l'esercizio chiuso a tale data.
- 4 La società ha in essere contenziosi di varia natura descritti nella Nota esplicativa 21 a fronte dei quali sono stati iscritti Fondi per rischi ed oneri che al 31 dicembre 2012 ammontano ad Euro 8.419 mila. Gli amministratori hanno indicato i contenziosi per i quali ritengono necessari specifici fondi in bilancio ed i motivi per cui gli altri contenziosi non richiedono accantonamenti per coprire rischi di passività future.
- 5 La responsabilità della redazione della relazione sulla gestione in conformità a quanto previsto dalle norme di legge compete agli amministratori della Grandi Stazioni SpA. E' di nostra competenza l'espressione del giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il 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 Grandi Stazioni SpA al 31 dicembre 2012.

Roma, 15 aprile 2013 (24 maggio 2013 per quanto esposto al paragrafo B) in premessa e al paragrafo 4 della relazione di revisione)

PricewaterhouseCoopers SpA



Leda Ciavarella  
(Revisore legale)

**ATTESTAZIONE DELL'AMMINISTRATORE DELEGATO E DEL DIRIGENTE  
PREPOSTO ALLA REDAZIONE DEI DOCUMENTI CONTABILI SOCIETARI  
RELATIVA AL BILANCIO CONSOLIDATO DEL GRUPPO GRANDI STAZIONI AL  
31 DICEMBRE 2012**

1. I sottoscritti Fabio Battaglia e Giovanni Raddi, rispettivamente Amministratore Delegato e Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari di Grandi Stazioni tenuto conto:

- di quanto previsto dall'art. 27 dello Statuto sociale di Grandi Stazioni SpA;
- di quanto precisato nel successivo punto 2;

attestano:

- l'adeguatezza in relazione alle caratteristiche del Gruppo e
- l'effettiva applicazione

delle procedure amministrative e contabili per la formazione del bilancio consolidato nel corso dell'esercizio 2012.

2. Al riguardo si segnala che:

a. la valutazione dell'adeguatezza e dell'effettiva applicazione delle procedure amministrative – contabili per la formazione del bilancio consolidato del Gruppo Grandi Stazioni 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 sono emersi i seguenti aspetti di rilievo :

- il Gruppo dispone di procedure organizzative e amministrativo-contabili nel loro complesso sufficienti in relazione alle proprie caratteristiche; tuttavia l'effettiva applicazione delle procedure risulta ancora carente, in particolare nella ripercorribilità di alcuni controlli, nei tempi e nelle modalità di trasmissione dei dati per la redazione del bilancio e nella formalizzazione dei contratti media.
- Risulta, infine, ancora carente la formalizzazione delle attività e dei controlli volti a disciplinare e monitorare i principali processi IT, per cui sono stati avviati da Gennaio 2013 opportuni piani di azione, che unitamente ai progetti di Segregation of Duties





(SoD) e di IT General Computer Controls (ITGC), consentiranno di porre rimedio alle carenze rilevate.

In generale si ritiene che, le anomalie evidenziate a fronte delle quali sono stati o verranno avviati dei piani di azione correttivi, abbiano un impatto basso sulla correttezza e qualità dell'informativa finanziaria 2012.

3. Si attesta, inoltre, che il bilancio consolidato:
- 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 Grandi Stazioni e dell'insieme delle imprese incluse nel consolidamento.

Roma, 04/04/2013

L'Amministratore Delegato  
Fabio Battaglia

Il Dirigente Preposto  
Giovanni Raddi

**ATTESTAZIONE DELL'AMMINISTRATORE DELEGATO E DEL DIRIGENTE  
PREPOSTO ALLA REDAZIONE DEI DOCUMENTI CONTABILI SOCIETARI  
RELATIVA AL BILANCIO D'ESERCIZIO DI GRANDI STAZIONI SPA  
AL 31 DICEMBRE 2012**

1. I sottoscritti Fabio Battaglia e Giovanni Raddi, rispettivamente Amministratore Delegato e Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari di Grandi Stazioni S.p.A. tenuto conto:
- di quanto previsto dall'art. 27 dello Statuto sociale di Grandi Stazioni S.p.A.;
  - 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 amministrative – contabili per la formazione del bilancio d'esercizio di Grandi Stazioni S.p.A. 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 sono emersi i seguenti aspetti di rilievo:

- la società dispone di procedure organizzative e amministrative-contabili nel loro complesso sufficienti in relazione alle proprie caratteristiche; tuttavia l'effettiva applicazione delle procedure risulta ancora carente, in particolare nella reperibilità di alcuni controlli, nei tempi e nelle modalità di trasmissione dei dati per la redazione del bilancio e nella formalizzazione dei contratti media.
- Risulta, infine, ancora carente la formalizzazione delle attività e dei controlli volti a disciplinare e monitorare i principali processi IT, per cui sono stati avviati da Gennaio 2013 opportuni piani di azione, che unitamente ai progetti di Segregation of Duties





(SoD) e di IT General Computer Controls (ITGC), consentiranno di porre rimedio alle carenze rilevate.

In generale si ritiene che, le anomalie evidenziate a fronte delle quali sono stati o verranno avviati dei piani di azione correttivi, abbiano un impatto basso sulla correttezza e qualità dell'informativa finanziaria 2012.

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 Grandi Stazioni S.p.A.

Roma, 04/04/2013

~~L'Amministratore Delegato~~

Fabio Battaglia

Il Dirigente Preposto  
Giovanni Roddi

**“GRANDI STAZIONI S.P.A. – Capitale Sociale Euro 4.304.201 i.v.**

**Sede: Via G. Giolitti, 34 – 00185 Roma – Registro Imprese n. 571591/96**

**RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE PER L’ASSEMBLEA**

Signori Azionisti,

Vi rappresentiamo che, a seguito della presentazione del bilancio d’esercizio da parte del Consiglio di Amministrazione avvenuta il 5 aprile u.s., il Collegio ha dato il proprio assenso alla rinuncia termini essendo prevista per il prossimo 30 aprile l’Assemblea per l’approvazione del medesimo.

Il Collegio, come a Voi noto, è incaricato del compito di vigilanza sulla gestione, essendo il controllo contabile affidato alla PricewaterhouseCoopers S.p.A.; a tal fine ha assolto il proprio compito svolgendo gli opportuni contatti con i preposti alle varie funzioni di controllo e, quindi, la propria attività di coordinamento delle stesse.

Il Collegio ha partecipato alle riunioni del Consiglio di Amministrazione ed ha acquisito dall’Amministratore Delegato della Società e dal Preposto alla redazione dei documenti contabili le informazioni sull’andamento della gestione e sulle prospettive della stessa.

Il Presidente del Collegio, peraltro, ha partecipato alle riunioni dell’Organismo di Vigilanza riferendo con puntualità ai Colleghi sulle stesse, mentre il Collegio ha periodicamente interloquuto con la responsabile dell’Internal Audit, con la quale ha sempre approfondito le relazioni redatte da quest’ultima per esporre al Consiglio di Amministrazione i risultati del lavoro svolto.

Il Collegio segnala che le operazioni con parti correlate sono usuali e che delle stesse è fornita adeguata informativa dal Consiglio di Amministrazione nell’apposito paragrafo della Relazione sulla Gestione.

La soggezione alla direzione e coordinamento di Ferrovie dello Stato S.p.A., ai sensi dell’art. 2497 Cod. Civ., è concretizzata, per quanto il Collegio ha potuto constatare, nel recepimento delle procedure di Gruppo e nel transito alla piattaforma informatica S.A.P. sostanzialmente completata.

Il Collegio ha anche tenuto un rapporto costante con la Società di Revisione PricewaterhouseCoopers S.p.A., la quale ha sempre partecipato alle riunioni del Collegio sindacale con il partner ed i manager responsabili del controllo contabile di Grandi Stazioni S.p.A.. Da tali contatti, il Collegio ha potuto prendere atto che i



riscontri contabili, nonché le verifiche sugli adempimenti contributivi e fiscali, non hanno mai evidenziato omissioni, irregolarità né fatti censurabili o comunque tali da richiederne la segnalazione agli organi di controllo o menzione nella presente relazione.

Il Collegio precisa che si è specificatamente intrattenuto con la Società di Revisione sul tema del bilancio individuale e consolidato, in particolare nella riunione dell'11 aprile 2013 in cui ha approfondito gli aspetti valutativi con maggior grado di problematicità. Ha, così, avuto indicazioni dalla PricewaterhouseCoopers S.p.A., che ha rilasciato la propria opinione in data odierna senza censure ma con un richiamo d'informativa, esprimendo anche un giudizio positivo sulla coerenza della Relazione sulla Gestione con il bilancio.

In conseguenza di quanto esposto e nell'ambito della nostra competenza, riteniamo, quindi, che il bilancio individuale 2012 sia meritevole di approvazione. Il Collegio prende atto della decisione del Consiglio di Amministrazione di non fare alcuna proposta in ordine alla destinazione dell'utile di esercizio, lasciando a Voi ogni decisione.

Riteniamo parimenti condivisibile, per quanto a noi compete e sulla base delle informazioni acquisite da PricewaterhouseCoopers S.p.A., il coevo bilancio consolidato.

Vi precisiamo che il Collegio non ha ricevuto alcuna segnalazione ai sensi dell'art. 2408 Cod. Civ..

Vi segnaliamo, infine, che il Consiglio di Amministrazione ha concluso il proprio mandato, e che, pertanto, dovete provvedere alla nomina di tale Organismo, nonché del Collegio sindacale, il quale ha parimenti espletato il triennio di incarico, e conferire l'incarico alla Società di Revisione, avendo terminato il proprio la PricewaterhouseCoopers S.p.A..

Circa quest'ultimo aspetto Vi rimandiamo, per quanto di nostra competenza, alla nota acclusa alla presente.

Roma, 15 aprile 2013

IL COLLEGIO SINDACALE

Carlo Conte

PRESIDENTE

Claudio Bianchi

SINDACO

Paolo Buzzonetti

SINDACO