



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

Capitale sociale euro 8.333.335,00 i.v.

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

**BILANCIO  
DELL'ESERCIZIO  
AL 31 DICEMBRE 2011**



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

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

## MISSIONE DELLA SOCIETÀ

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

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

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

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

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



## ORGANI SOCIALI E SOCIETÀ DI REVISIONE

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

# INDICE

.....	1
<b>LETTERA DEL PRESIDENTE</b> .....	<b>1</b>
<b>RELAZIONE SULLA GESTIONE</b> .....	<b>2</b>
PRINCIPALI RISULTATI RAGGIUNTI NEL 2011 .....	3
PRINCIPALI EVENTI DELL'ANNO .....	4
RISORSE UMANE.....	4
L'evoluzione della consistenza del Personale.....	4
Relazioni industriali.....	5
Attività di formazione del personale .....	5
Organizzazione e sviluppo.....	5
POLITICA AMBIENTALE.....	6
RAPPORTO CON I CLIENTI .....	7
QUADRO MACROECONOMICO .....	8
ANDAMENTO DEI MERCATI DI RIFERIMENTO .....	10
ANDAMENTO ECONOMICO E SITUAZIONE PATRIMONIALE – FINANZIARIA	
.....	13
Conto economico riclassificato .....	13
Stato patrimoniale riclassificato.....	15
FATTORI DI RISCHIO .....	17
INVESTIMENTI .....	17
Contratto RFI/Centostazioni (già Medie Stazioni).....	17
Riqualificazione stazioni di competenza delle DTP di RFI.....	18
Realizzazione impianti di videosorveglianza nelle stazioni .....	18
Committenza Ferservizi .....	19
Committenza Trenitalia.....	19
ATTIVITÀ DI RICERCA E SVILUPPO .....	19
RAPPORTI CON PARTI CORRELATE .....	19
INFORMAZIONI RIGUARDANTI LE PRINCIPALI AREE OPERATIVE DELLA	
SOCIETÀ.....	20
Locazioni commerciali.....	20
Property Management .....	20
Sviluppo Business.....	23
Advertising .....	24
Facility Management .....	25
Relazioni esterne.....	26
Iniziative Pubbliche.....	27
Iniziative di Responsabilità Sociale.....	28

Iniziative Culturali.....	28
Qualità - Ambiente - Sicurezza.....	29
<b>AZIONI PROPRIE .....</b>	<b>29</b>
<b>ALTRE INFORMAZIONI .....</b>	<b>30</b>
Luoghi di esercizio dell'attività.....	30
Indagini e procedimenti giudiziari in corso.....	30
Decreto legislativo 231/2001.....	30
Decreto legislativo 196/2003.....	31
Decreto legislativo 81/2008.....	31
Informativa relativa all'articolo 2497-ter.....	32
<b>EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE.....</b>	<b>32</b>
<b>PROPOSTA DI DESTINAZIONE DEL RISULTATO D'ESERCIZIO.....</b>	<b>33</b>
<b>Bilancio di Esercizio: Prospetti Contabili.....</b>	<b>34</b>
Prospetto della situazione patrimoniale-finanziaria.....	35
Conto economico.....	36
Prospetto di conto economico complessivo.....	37
Prospetto delle variazioni del Patrimonio netto.....	38
Rendiconto finanziario.....	39
<b>Note esplicative al bilancio d'esercizio.....</b>	<b>40</b>
1 Premessa.....	40
2 Società.....	40
3 Criteri di redazione del bilancio.....	41
4 Principi contabili applicati.....	41
Immobili, impianti e macchinari.....	41
Attività immateriali.....	42
Perdita di valore delle attività (impairment test).....	44
Crediti e debiti.....	45
Disponibilità liquide e mezzi equivalenti.....	46
Finanziamenti a lungo termine.....	46
Attività e passività finanziarie.....	46
TFR e altri benefici ai dipendenti.....	46
Fondi rischi e oneri.....	47
Ricavi.....	48
Costi.....	48
Oneri e proventi finanziari.....	48
Imposte sul reddito.....	48
Attività e passività possedute per la vendita e attività operative cessate.....	49
Uso di stime e valutazioni.....	50
Principi contabili di recente emissione.....	50
5 Gestione dei rischi finanziari.....	53
Rischio di credito.....	53
Rischio di liquidità.....	54
Rischio di mercato.....	56

6	Informativa di settore.....	57
7	Attività operative cessate.....	57
8	Attività possedute per la vendita.....	57
9	Passività possedute per la vendita e gruppi in dismissione .....	57
10	Immobili, impianti e macchinari .....	58
	Immobili impianti e macchinari: Migliorie su beni di terzi .....	59
	Immobili Impianti e Macchinari: Immobilizzazioni in corso .....	60
11	Investimenti immobiliari .....	60
12	Attività immateriali.....	61
	Diritti di brevetti industriali e di opere dell'ingegno (Software) .....	62
	Altre immobilizzazioni immateriali.....	62
	Immobilizzazioni in corso ed acconti .....	62
13	Attività per imposte anticipate e passività per imposte differite .....	63
14	Partecipazioni.....	64
15	Attività finanziarie correnti e non correnti (inclusi i derivati).....	64
16	Altre attività non correnti e correnti.....	64
18	Crediti commerciali non correnti e correnti.....	65
	Crediti verso clienti terzi .....	66
	Crediti commerciali verso imprese controllanti.....	67
	Crediti commerciali verso consociate.....	67
19	Disponibilità liquide e mezzi equivalenti .....	67
20	Crediti tributari .....	68
21	Patrimonio netto .....	69
	Capitale Sociale.....	69
	Riserva da prima adozione IAS (FTA).....	69
	Altre riserve.....	69
	Riserva Legale .....	70
	Riserva Straordinaria.....	70
	Risultato del periodo.....	70
	Altre componenti del conto economico complessivo (effetto fiscale).....	70
22	Finanziamenti a medio/lungo termine e a breve termine .....	71
23	TFR e altri benefici ai dipendenti.....	72
	Ipotesi attuariali.....	72
24	Fondo per rischi ed oneri.....	73
25	Passività finanziarie correnti e non correnti (inclusi i derivati).....	74
26	Altre passività non correnti e correnti.....	74
27	Debiti commerciali non correnti e correnti.....	75
28	Debiti per imposte sul reddito .....	76
29	Ricavi delle vendite e prestazioni.....	76
30	Altri proventi .....	77
31	Costo del personale.....	78
32	Materie prime, sussidiarie, di consumo e merci.....	79
33	Costi per servizi.....	79
34	Costi per godimento beni di terzi .....	80
35	Altri costi operativi.....	80

---

36	Capitalizzazione di costi per lavori interni.....	80
37	Ammortamenti.....	81
38	Svalutazioni e perdite (riprese) di valore.....	81
39	Accantonamenti per rischi ed oneri.....	81
40	Proventi finanziari.....	82
41	Oneri finanziari.....	82
42	Oneri finanziari capitalizzati.....	82
43	Imposte sul reddito dell'esercizio: correnti, differite e anticipate.....	83
45	Compensi Amministratori e Sindaci.....	87
46	Compensi alla Società di Revisione.....	87
47	Informativa sull'attività di direzione e coordinamento.....	88
48	Parti correlate.....	89
	Operazioni con dirigenti con responsabilità strategiche.....	89
	Altre operazioni con parti correlate.....	89
	Rapporti finanziari.....	92
49	Fatti intervenuti dopo la data di riferimento del bilancio.....	93



## LETTERA DEL PRESIDENTE

*Signori Azionisti,*

la Società, anche quest'anno, ha chiuso l'esercizio con un risultato positivo, confermando la consueta attenzione alle esigenze dei clienti.

Anche nel 2011 è stato registrato, infatti, un sostanziale mantenimento dei risultati di crescita in tutti i settori in cui Centostazioni opera: dalle attività di valorizzazione commerciale degli asset, alle attività di gestione integrata dei servizi di manutenzione e pulizie, alle attività di engineering.

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

Nel 2011 sono proseguite le opere di riqualificazione delle stazioni con l'ultimazione di alcuni complessi ferroviari interessati da interventi di restyling e trasformazione architettonica. Tra le principali stazioni rinnovate si segnalano quelle di Ancona, Belluno, Bolzano, L'Aquila, Milano Rogoredo, Ravenna, Pordenone.

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

I principali indicatori di redditività ampiamente positivi, confermano quanto sopra rappresentato. Infatti, il Conto Economico dell'esercizio 2011 presenta i dati di seguito riassunti:

	<i>(in migliaia di Euro)</i>	
Ricavi Operativi	77.575	+ 1%
Margine operativo lordo	18.375	- 6%
Risultato operativo	15.767	+ 1%
<b>Risultato netto</b>	<b>9.940</b>	<b>+ 2%</b>

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

Paolo Torresani



**PRINCIPALI RISULTATI RAGGIUNTI NEL 2011**

L'esercizio 2011, che rappresenta il nono anno di attività di Centostazioni, si chiude con un utile netto pari ad euro 9.939.628 a fronte del risultato, di euro 9.739.969, registrato nel precedente esercizio sociale.

Tale risultato positivo emerge, in sintesi, dalla seguente situazione patrimoniale al 31 dicembre 2011:

Totale Attivo	97.117.183
Totale Passività	69.874.118
Patrimonio Netto	
<i>(prima del risultato del periodo)</i>	17.303.437
<b>Utile Netto del periodo</b>	<b>9.939.628</b>

Di seguito si riportano i principali indici reddituali e finanziari.

INDICI		2011	2010
- ROE	RN/MP*	44,29%	37,36%
- ROI	RO/CI*	27,85%	29,57%
- ROS	RO/RIC	20,33%	20,31%
- MOL/RICAVI OPERATIVI	MOL/RIC	23,69%	25,56%
- ROTAZIONE DEL CAPITALE INVESTITO	RIC/CI*	1,37	1,46
- GRADO DI INDEBITAMENTO FINANZIARIO	DF/MP	1,18	0,54

## LEGENDA

CF\*: 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

MP: Mezzi propri

RIC: Ricavi operativi

RN: Risultato netto

RO: Risultato operativo

In particolare si segnala la rilevante evoluzione del ROE e l'incremento del grado di indebitamento finanziario dovuto alle politiche aziendali di ottimizzazione della struttura patrimoniale. Si rinvia ad altra parte della relazione per l'analisi ed il commento, tra l'altro, degli indicatori reddituali, finanziari e qualitativi (*customer satisfaction*).

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

---

## ***PRINCIPALI EVENTI DELL'ANNO***

### **maggio**

Il giorno 20 Maggio 2011 l'Assemblea degli Azionisti ha rinnovato il Consiglio di Amministrazione nominando quale presidente il dott. Paolo Torresani. Lo stesso giorno il nuovo Consiglio di Amministrazione ha confermato nella carica di Amministratore Delegato l'ing. Paolo Simioni.

### **giugno**

Nel corso del mese di Giugno è stato stipulato il contratto di finanziamento con BIIS per un importo pari a 14 milioni di euro.

### **luglio**

Il giorno 5 Luglio 2011 il Consiglio di Amministrazione – chiamato a deliberare in merito alla gara bandita da Rete Ferroviaria Italiana per la gestione della stazione di Roma Tiburtina – ha conferito ampio mandato all'Amministratore Delegato ad operare tutte le valutazioni di carattere tecnico/economico/commerciale e ad adottare di conseguenza ogni decisione in merito. L'offerta è stata successivamente formalizzata nel corso del mese di gennaio 2012.

### **settembre**

In data 30 settembre l'Assemblea straordinaria degli Azionisti ha modificato l'articolo 3 dello Statuto sociale integrando l'oggetto anche con la "*gestione di attività in qualunque forma connesse allo sfruttamento commerciale su mezzi di Trasporto*".

### **dicembre**

Nel corso del mese di dicembre è stato firmato l'Accordo con le Organizzazioni Sindacali dei locatari, a loro volta ricollegate con i Sindacati ferroviari, per il rinnovo dei contratti di locazione uso abitativo nei complessi di stazione.

## ***RISORSE UMANE***

### ***L'evoluzione della consistenza del Personale***

In relazione alla consistenza a fine periodo distinta per categoria con le variazioni intervenute, questa la situazione: al 31/12/2010 la Società contava 124 dipendenti di cui 5 dirigenti, 34 quadri e 85 impiegati; di questi, 122 con contratto a tempo indeterminato, 1 con contratto a tempo determinato e 1 a tempo determinato con contratto di sostituzione maternità. A queste risorse occorre aggiungere 1 dirigente distaccato.

Al 31/12/2011 la Società conta 128 dipendenti di cui 5 dirigenti, 35 quadri e 88 impiegati; di questi 121 a tempo indeterminato, 4 a tempo determinato e 3 a tempo determinato con contratto di sostituzione maternità. A queste risorse occorre aggiungere 1 dirigente distaccato.

Organico	31/12/2011	31/12/2010	Variazioni	Media 2011
Dirigenti	5	5	0	5,00
Quadri	35	34	1	34,66
Impiegati	88	85	3	89,50
Operai	-	-	0	-
<b>TOTALE</b>	<b>128</b>	<b>124</b>	<b>4</b>	<b>129,16</b>

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

### ***Relazioni industriali***

L'intero 2011 è stato caratterizzato in Centostazioni dall'impegno per il passaggio del personale nelle ditte di Global Service, coinvolte nel cambio appalto. L'attività si è concretizzata in interventi ad hoc nelle singole situazioni critiche, presenti in diverse aree territoriali, ed è stato diretto come sempre a facilitare, presso gli assuntori, il riassorbimento delle maestranze, stavolta peraltro esplicitamente previsto nel bando di gara.

L'anno ha visto poi la Società direttamente coinvolta nella procedura di rinnovo locazioni alloggi, secondo un programma di valorizzazione a suo tempo deliberato e che ha poi sviluppato rilevanti implicazioni socio-sindacali con gli inquilini.

### ***Attività di formazione del personale***

La Direzione Personale ha confermato i consolidati orientamenti aziendali in materia di formazione e aggiornamento, riconoscendo unicamente i fabbisogni formativi strettamente indispensabili all'attività di singole figure aziendali, tenendo anche conto di evoluzioni e mutamenti nelle attività svolte.

Il 2011 è stato poi caratterizzato da una significativa attenzione formativa in materia di D. Lgs.81/2008, dovuta in primo luogo ad adempimento normativo e sviluppata però con particolare evidenza per i ruoli operativi e le caratteristiche proprie della mission Centostazioni.

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

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

### ***Organizzazione e sviluppo***

Il 2011 ha visto la sostanziale conferma degli orientamenti aziendali consolidati sui temi di organizzazione e sviluppo.

Per quanto attiene al primo aspetto, si è proceduto nella graduale focalizzazione – del resto già avviata – delle questioni di assetto, di logica funzionale, di efficienza dei flussi e dei processi.

Ciò è stato favorito anche da concomitanti attività sviluppate da Enti di Controllo interno (OdV, Audit, Comitato Etico), che in Centostazioni hanno prodotto momenti di coordinamento e integrazione con le ordinarie attività aziendali soprattutto in ordine alla consapevolezza diffusa circa missioni, responsabilità, vincoli, controlli, opportunità di miglioramento, trasparenza.

Inoltre, è proseguita – in coordinamento con altre funzioni aziendali – una fase di revisione e messa a punto di alcune procedure, onde favorirne la migliore e più completa articolazione e il più effettivo vigore.

Quanto alle politiche di sviluppo del personale, si è proseguito nei già acquisiti orientamenti tesi a valorizzare le professionalità interne, ottimizzandone esperienze e attitudini in consentite diversificazioni, evidentemente proposte e attuate come opportunità di crescita.

A ciò si è affiancata una prudente valutazione circa la necessità di alcuni nuovi inserimenti, soprattutto là dove le esigenze operative ne hanno evidenziato il carattere non demandabile e il concomitante aspetto di utile investimento in vista di possibili, futuri impieghi anche su fronti oggi non implementati.

Lo stile di gestione delle risorse è stato invece caratterizzato da una costante sensibilizzazione su comportamenti, codici e prescrizioni aziendali, con una rinnovata e più pronunciata attenzione alla diffusione culturale dei temi dell'organizzazione e della governance in senso lato, confermando naturalmente i consueti orientamenti in tema di promozione di adeguati standard relazionali, di clima e di motivazione.

## ***POLITICA AMBIENTALE***

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

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

---

Viaggiatori di Alessandria, Milano Porta Garibaldi, Padova, Rimini, Foligno, Salerno, Ancona, Brescia, Campobasso, Ferrara, Novara e Trieste.

## ***RAPPORTO CON I CLIENTI***

Centostazioni ha attuato nel corso del 2011 una duplice strategia commerciale. La prima, di tipo conservativo, verso gli esercenti di stazione in difficoltà tesa a privilegiare il mantenimento del rapporto di locazione a canoni riadeguati o una revisione dei termini di contratto piuttosto che pervenire ad una risoluzione anticipata del rapporto.

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

Nel corso del 2011 è entrato a regime il CRM (Customer Relationship Management) che ha reso più strutturato il rapporto con il Cliente acquisito e potenziale. Tale strumento ha permesso di gestire e monitorare tutte le fasi della commercializzazione. I vantaggi conseguiti sono stati:

- condivisione a livello aziendale delle informazioni;
- gestione completa dei processi e delle informazioni;
- reportistica dettagliata

Per quanto riguarda l'ambito Advertising, il progetto Trenitalia ha permesso di allargare considerevolmente la base clienti-investitori. L'asset Trenitalia si presta, infatti, ad un target investitori più elevato e con maggior capacità di investimento. La sinergia tra il progetto Trenitalia e l'advertising nelle stazioni attraverso progetti di comunicazione integrata, ha fatto sì che il data base contatti di Centostazioni ne abbia beneficiato.

Per quanto riguarda il Cliente indiretto, ovvero la cittadinanza, i viaggiatori, i fruitori dell'ambiente stazione, Centostazioni ha da sempre considerato che la stazione ferroviaria costituisce il biglietto da visita di ogni aggregato urbano. La percezione che gli utenti hanno della qualità, efficienza e livello tecnologico dei servizi offerti all'interno delle stazioni (servizi commerciali, manutenzione, pulizia, sicurezza) rappresenta dunque un fattore di primaria importanza nell'ambito della realizzazione della *mission* aziendale di Centostazioni.

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

- elevato standard di sicurezza ed igiene;
- massima facilità di accesso;
- gradevole impiego del tempo libero;
- immagine di modernità;

- servizi di ristorazione e shopping qualificati;
- orari di apertura determinati in funzione delle esigenze degli utenti/viaggiatori;
- manifestazioni ed eventi di intrattenimento.

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

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

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

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

## QUADRO MACROECONOMICO

Nel corso del 2011 il contesto economico internazionale è apparso caratterizzato da una situazione di crescente incertezza e dalla tendenza al deterioramento delle prospettive di sviluppo.

L'attività economica è stata condizionata da eventi, alcuni dei quali già noti, - come il perdurare della crisi finanziaria e il debito sovrano di alcuni paesi europei - e altri imprevisi, come le rivolte dei paesi del Nord Africa, l'intervento armato in Libia e la fortissima scossa di terremoto in Giappone.

<i>var % su anno precedente</i>	2010	2011
<b>PIL</b>		
<b>Mondo</b>	<b>5,2</b>	<b>3,7</b>
paesi avanzati		
USA	3,0	1,7
Regno Unito	1,8	0,9
Area euro	1,8	1,4
paesi emergenti		
Cina	10,4	9,3
India	10,4	7,6
America Latina	6,6	4,4
<b>Commercio mondiale</b>	<b>15,5</b>	<b>6,5</b>
<b>Petrolio</b>		
<b>Brent</b>		<i>(\$ per barile)</i>
	79,9	111,6

Fonte dati: *Prometeia Rapporto di Previsione gennaio 2012*



Il quadro congiunturale che si è delineato ha presentato, come avviene da diversi anni, un andamento differente tra paesi e aree: alla decelerazione dell'attività economica delle economie avanzate si è contrapposta la crescita delle economie emergenti e in via di sviluppo, anche se lievemente rallentata nell'ultima parte dell'anno a causa delle incertezze del contesto internazionale e della riduzione della domanda interna.

A fronte di ciò le autorità monetarie dei paesi ad economia avanzata hanno adottato misure fortemente espansive, mentre nei paesi emergenti l'orientamento è stato piuttosto restrittivo, con un graduale allentamento nel corso dell'anno.

In termini di variazione percentuale, il PIL mondiale è aumentato del 3,7 per cento (5,2 per cento nel 2010) con tassi molto più sostenuti per le economie emergenti (su tutte, Cina 9,3 per cento e India 7,6 per cento) rispetto a quelle avanzate (USA 1,7 per cento, Area Euro 1,5 per cento, Regno Unito 0,9 per cento). In forte decelerazione anche gli scambi commerciali (6,5 per cento rispetto al 15,5 per cento del 2010), mentre il prezzo del petrolio Brent ha registrato un aumento di quasi il 40 per cento rispetto all'anno precedente.

Nell'area dell'euro il quadro congiunturale, dopo un inizio anno abbastanza positivo, è andato peggiorando a causa dell'estendersi delle tensioni sui mercati in conseguenza dei livelli dei debiti sovrani.

La crescita economica dell'area ha avuto una dinamica modesta (1,5 per cento di variazione percentuale annua del PIL) con andamenti differenti tra i diversi paesi: da un lato Germania, potenza economica dominante dell'Europa, cresciuta ad un ritmo doppio (3,0 per cento) e Francia, posizionata in prossimità del dato medio (1,6 per cento) e, all'altro estremo, Portogallo (-1,7 per cento) e Grecia (-6,8 per cento) il cui ingente debito pubblico ha reso necessario una serie di interventi finalizzati ad evitare il default.

In termini di inflazione, nel 2011 si è registrato un sensibile aumento dei tassi rispetto a quanto si era verificato l'anno precedente: il dato complessivo nell'area dell'euro è stato pari al 2,7 per cento, sintesi di valori leggermente inferiori per alcuni paesi, quali Francia e Germania (2,4 per cento), e più elevati per altri, tra cui Italia (2,8 per cento) e Spagna (3,1 per cento).

La domanda interna è cresciuta sensibilmente meno dell'anno precedente in termini medi dell'intera area (0,6 per cento nel 2011 contro 1,0 per cento nel 2010). Anche in questo caso si distinguono paesi con crescita più alta, tra cui Francia (1,8 per cento) e Germania (2,4 per cento), rispetto ad altri che hanno fatto registrare crescite negative, come Italia (-1,1 per cento) e Spagna (-1,7 per cento).

<i>var % su anno precedente</i>	<b>PIL</b>		<b>Inflazione</b>		<b>Domanda interna</b>	
	<b>2010</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>	<b>2011</b>
<b>Area euro</b>	<b>1,8</b>	<b>1,5</b>	<b>1,6</b>	<b>2,7</b>	<b>1,0</b>	<b>0,6</b>
Germania	3,6	3,0	1,2	2,4	2,3	2,4
Francia	1,4	1,6	1,7	2,4	1,3	0,8
Italia	1,4	0,3	1,6	2,8	1,6	-1,1
Spagna	-0,1	0,7	2,0	3,1	-0,9	-1,7

Fonte dati: *Prometeia Rapporto di Previsione gennaio 2012*

Per quanto riguarda l'Italia, le principali cause di una crescita economica significativamente più lenta rispetto alla media dell'area euro sono da individuarsi nel rallentamento delle attività economiche globali e, dalla seconda metà dell'anno, nelle forti tensioni sul mercato innescate dalla situazione del debito sovrano.

Dopo una flebile crescita nel 1° trimestre (0,1 per cento) e nel 2° trimestre (0,3 per cento), il profilo congiunturale del ciclo economico, misurato in termini di crescita del PIL, ha mostrato una flessione nel 3° trimestre (-0,2 per cento) entrando in recessione nel 4° trimestre (-0,6 per cento secondo gli ultimi dati di contabilità nazionale). Su base annua, il PIL è cresciuto complessivamente solo dello 0,3 per cento.

L'inflazione a fine anno è risultata in Italia del 2,8 per cento, alimentata dal rialzo dei prodotti petroliferi. La debole progressione dei salari e le incerte prospettive del mercato del lavoro hanno invece frenato i consumi. Anche gli investimenti si sono contratti, a causa delle incertezze della situazione economica e delle persistenti difficoltà del mercato del credito. Come già richiamato, in media d'anno la domanda interna è diminuita del 1,1 per cento.

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

Fonte dati: *Prometeia Rapporto di Previsione gennaio 2012*

## **ANDAMENTO DEI MERCATI DI RIFERIMENTO<sup>1</sup>**

Nel 2011 il commercio al dettaglio ha registrato in Italia un decremento nel valore delle vendite rispetto al 2010 (-1,3%) attribuibile in larga parte alla contrazione dei consumi di generi non alimentari (-1,8%).

In particolare, nel corso del 4° trimestre 2011, si è acuita la dinamica discendente delle vendite nel commercio, che tocca il -4,1% tendenziale; in maggior sofferenza sono i piccoli esercizi (-5,5%), mentre gli Iper e i Supermercati si sono fermati a -2%. Gli operatori del Centro Italia

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

hanno subito un drastico calo nelle vendite (-4,7%, in totale, -6,3% per i piccoli esercizi) dati lievemente migliorativi rispetto alla media nazionale solo nel Nord Est (-3,0%).

Nel solo mese di dicembre 2011, su base annua, si è riscontrato un ulteriore calo nei fatturati sia per i piccoli negozi di prossimità che della GDO (-3,9%), dove si salvano solo i discount alimentari (+1%) nella GDO, inoltre, netto peggioramento per gli ipermercati (-4,4%) e per i grandi magazzini a prevalenza non alimentare (-7,1%).

Anche il comparto dei servizi ha subito nel 4° trimestre 2011 un calo tendenziale del 2,9%; le difficoltà più evidenti emergono per le PMI, che riportano riduzioni superiori al 4%.

Le ridotte capacità di spesa delle famiglie penalizzano quindi sia i servizi alberghieri e turistici (-7%) che i servizi di bar e ristorazione (-4,3%); anche i servizi alle persone subiscono un drastico calo (-3,6%) mentre risultano meno penalizzati i servizi *business oriented* (logistica, servizi avanzati e ICT) che si attestano su riduzioni del volume d'affari inferiori alla media.

Dal punto di vista geografico, le regioni centro-meridionali, dove prevalgono i servizi alla persona e la filiera turistica, soffrono in misura superiore alla media, mentre le regioni settentrionali riportano perdite più contenute.

In questo contesto di riferimento il dato generale di natalità delle imprese certifica nel 2011 un rallentamento della vitalità del sistema imprenditoriale (+0,8 contro +1,2% del 2010) dovuto principalmente ad una diminuzione del numero delle aperture (-20.000) piuttosto che alla chiusura di attività già operanti diminuite di circa 3.000 unità rispetto al 2010; la tendenza si inverte per il Mezzogiorno.

La richiesta di immobili in locazione a fini commerciali ha subito, rispetto a quanto già emerso nel corso del 2010, un'ulteriore contrazione: l'importo medio dei canoni è infatti diminuito del 7,5%.

Stringendo ad una visione più di dettaglio, si registra per i negozi una flessione sensibile del numero dei contratti di locazione stipulati in corso d'anno (-3,5%) mentre la riduzione dell'importo medio dei canoni annui si ferma a -3,35%; più sensibile il decremento per le restanti tipologie di locazione commerciale, uffici e capannoni.

I tempi medi di locazione, dalla presa in carico dello spazio da parte dell'intermediario fino alla finalizzazione del contratto risultano, rispetto al 2010, pressoché stabili.

Le locazioni ad uso abitativo, di contro, hanno visto nel 2011 continuare il trend positivo riscontrato negli ultimi anni con un aumento importante del numero di contratti stipulati (+3,97%); l'importo medio dei canoni è però sceso, in media, di oltre 3 punti (-3,65%).

Il mercato della raccolta pubblicitaria in Italia, ha visto nel 2011 un netto calo degli investimenti totali rispetto all'anno precedente (-3,8%) dovuto prevalentemente alle *bad performance* del 2° (-5,7%) e del IV trimestre (-4,3%); la ragione è da ricercarsi in larga parte nella riduzione degli investimenti delle aziende del Largo Consumo (-9,7% totale e -9,1% in

---

particolare nel comparto alimentare, -11,5% per il comparto bevande/alcolici) e dei servizi (-4,8%).

Appaiono in crescita esclusivamente gli investimenti delle aziende appartenenti al comparto dei beni e servizi per la persona (+3,1%) trainato nello specifico dai settori “Cura della persona” (+6,1%) e “Farmaceutico/Sanitario” (+4,9%) che compensano la diminuzione registrata nel settore “Abbigliamento”. In controtendenza rispetto al comparto di riferimento dei “Beni durevoli”, anch’esso in calo (-1,5%), è il settore “Automotive” che vede aumentare la raccolta del 5,1% rispetto al 2010.

Relativamente alla scelta de mezzi, il 2011 ha registrato un calo degli investimenti indifferenziato a favore di Internet che appare essere ancora l’unico *media* in crescita (+12,3%). Si segnala in particolare l’andamento negativo della raccolta per *Outdoor* (-12,0%), *Transit* (-9,7%) e *Out of home TV* (-2,1%). A livello di volumi, la televisione resta ancora il mezzo più pianificato dalle aziende italiane con una quota di mercato di oltre 50%.

## **ANDAMENTO ECONOMICO E SITUAZIONE PATRIMONIALE – FINANZIARIA**

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

### **Conto economico riclassificato**

<i>(in migliaia di Euro)</i>			
<b>Conto Economico riclassificato</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>	<b>Differenze</b>
<b>Ricavi Operativi (a)</b>	<b>77.575</b>	<b>76.692</b>	<b>884</b>
Ricavi delle vendite e prestazioni	74.238	73.425	813
Altri proventi	3.337	3.266	71
<b>Totale Costi operativi (b)</b>	<b>(59.200)</b>	<b>(57.087)</b>	<b>(2.113)</b>
<b>Margine Operativo Lordo (c) = (a)-(b)</b>	<b>18.375</b>	<b>19.605</b>	<b>(1.230)</b>
Ammortamenti e svalutazioni cespiti	(2.172)	(2.146)	(26)
Accantonamenti e svalutazioni:			
- Accantonamenti	405	(108)	513
- Svalutazioni attivo circolante	(841)	(1.771)	930
<b>Risultato Operativo</b>	<b>15.767</b>	<b>15.580</b>	<b>188</b>
Saldo gestione finanziaria	(554)	(538)	(16)
<b>Risultato Ante – Imposte</b>	<b>15.213</b>	<b>15.042</b>	<b>171</b>
Imposte sul reddito	(5.273)	(5.302)	28
<b>Risultato Netto</b>	<b>9.940</b>	<b>9.740</b>	<b>200</b>

La Società chiude il 2011 con un margine operativo lordo di euro 18.375 mila, con un decremento di euro 1.230 mila (-6,27%) rispetto l'esercizio precedente.

Sono da segnalare, in particolare:

- incremento di 884 mila euro (+1,1%) nei ricavi operativi, rispetto ai valori del 2010, prevalentemente dovuto all'effetto combinato dei maggiori ricavi da ribaltamento oneri condominiali (+1.462 mila euro; +5%) a seguito dell'aumento dei volumi gestiti, e dei ricavi pubblicitari (+152 mila euro; +3,5%) in parte bilanciati dai minori ricavi da locazione (-447 mila euro; -1,3%) a causa del perdurare degli effetti della crisi economica in corso già dal 2009, e la riduzione delle fee da soggetto tecnico ed altre di gestione (-355 mila euro; -5,4%), a seguito del progressivo completamento del Piano Investimenti e della definizione di sopravvenienze di esercizi precedenti;
- incremento dei costi operativi per 2.113 mila euro (+3,7%), dovuto in particolare: ai maggiori costi sostenuti per oneri condominiali (+1.669 mila euro; +5,7%); all'utilizzo di consulenze e prestazioni professionali in particolare in ambito legale (+121 mila euro;

+21,3%); a costi per materiali e servizi di produzione (+508 mila euro; +52,3%) legati all'incremento delle lavorazioni ribaltabili ai clienti o alla gestione dell'attività pubblicitaria, soprattutto in funzione della nuovo contratto "Trenitalia *On Board*". L'effetto di tali incrementi è stato in parte bilanciato dal minor costo sostenuto per il Canone di Retrocessione (-418 mila euro; -2,8%) anche correlato al decremento dei ricavi derivanti dalla gestione caratteristica. Va segnalato inoltre l'incremento del Costo del Lavoro (+2,7%) comprensivo, oltre che delle competenze e dei contributi del personale dipendente (+108 mila euro rispetto all'esercizio precedente), anche del costo dei collaboratori a progetto (+115 mila euro, comprensivi dei relativi contributi), del personale distaccato, del lavoro interinale e degli altri costi del personale quali *ticket restaurant* e formazione sostanzialmente in linea con l'anno precedente. Le risorse medie passano da 128,8 a 129,2 unità.

Per quanto concerne il Risultato Operativo, gli ammortamenti risultano sostanzialmente in linea con quelli dell'esercizio precedente (+26 mila euro; +1,2%). Gli accantonamenti comprendono 841 mila euro per la svalutazione dei crediti, che riflette la puntuale valutazione delle posizioni creditorie alla data di chiusura dell'esercizio, ed un saldo positivo di 405 mila euro per i rischi di contenzioso del lavoro ed altri rischi diversi, dovuto al saldo tra l'accantonamento dell'esercizio ed il rilascio di risorse per rischi venuti meno.

Il saldo negativo della gestione finanziaria, in linea con l'esercizio 2010 (+16 mila euro; +3%) è dovuto agli oneri finanziari relativi ai finanziamenti attualmente in essere verso BNL-Paribas, rispettivamente da 14 milioni di euro, utilizzato durante l'esercizio 2010, e da 8 milioni di euro utilizzato a partire da ottobre 2007, ed il nuovo verso BIIS da 14 milioni di euro sottoscritto nel mese di giugno del 2011, in parte compensati dagli interessi attivi sulla transazione Vidion, come meglio descritto nelle note esplicative.

**Stato patrimoniale riclassificato***(in migliaia di Euro)*

<b>Stato Patrimoniale Riclassificato</b>	<b>31/12/2011</b>	<b>31/12/2010</b>	<b>Differenze</b>
<b>Attività Nette</b>			
Capitale circolante netto gestionale	12.481	11.618	863
Altre attività nette	(1.990)	(5.631)	3.641
<b>Capitale Circolante Netto</b>	<b>10.491</b>	<b>5.987</b>	<b>4.504</b>
Immobilizzazioni tecniche	50.432	51.122	(690)
<b>Capitale Immobilizzato Netto</b>	<b>50.432</b>	<b>51.122</b>	<b>(690)</b>
TFR	(518)	(528)	10
Altri fondi	(1.670)	(2.101)	430
<b>Totale fondi</b>	<b>(2.188)</b>	<b>(2.629)</b>	<b>441</b>
<b>Capitale Investito Netto</b>	<b>58.735</b>	<b>54.480</b>	<b>4.255</b>
<b>Coperture</b>			
Posizione finanziaria netta a breve	10.398	(1.666)	12.063
Posizione finanziaria netta a medio/lungo	21.094	18.824	2.270
<b>Posizione finanziaria netta</b>	<b>31.492</b>	<b>17.158</b>	<b>14.333</b>
<b>Mezzi Propri</b>	<b>27.243</b>	<b>37.322</b>	<b>(10.079)</b>
<b>Totale Coperture</b>	<b>58.735</b>	<b>54.480</b>	<b>4.255</b>

Il saldo della posizione finanziaria netta si attesta a 31.492 mila euro al 31 dicembre 2011, con una variazione negativa di 14.333 mila euro, rispetto all'esercizio precedente, sostanzialmente dovuta all'effetto combinato del nuovo finanziamento sottoscritto con BIIS e dal pagamento delle rate dei prestiti durante l'esercizio.

Attualmente la Società sta utilizzando tre finanziamenti: il primo di 8 milioni di euro, scadenza 2012, sottoscritto con BNL-Paribas ad ottobre 2007; il secondo di 14 milioni di euro, sempre con lo stesso Istituto, sottoscritto a febbraio del 2010 ed avente scadenza 2019. Il terzo, sempre di 14 milioni di euro, sottoscritto con BIIS in data 15 giugno 2011 della durata di otto anni. Tutti i finanziamenti sono stipulati a tasso variabile legati al tasso Euribor.

Dall'analisi dello stato patrimoniale riclassificato della Società si evince il peggioramento del capitale circolante netto, sostanzialmente riferibile, a parità del saldo dei debiti/crediti commerciali dovuto alle normali dinamiche di incasso/pagamento, al decremento del saldo negativo delle "Altre Attività/Passività nette", in particolare per i minori debiti per imposte dirette e indirette.

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

La voce "Mezzi propri" risente della distribuzione della parte residua del sovrapprezzo azioni, della distribuzione del dividendo 2010 e del positivo risultato dell'esercizio 2011 (euro 9.940 mila).

La voce “Mezzi Propri” risente principalmente della distribuzione della parte residua del sovrapprezzo azioni. Tale distribuzione è finalizzata ad ottimizzare la struttura patrimoniale della società e migliorare il rendimento atteso del capitale proprio.



## ***FATTORI DI RISCHIO***

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

## ***INVESTIMENTI***

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

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

### ***Contratto RFI/Centostazioni (già Medie Stazioni)***

È continuata nel corso dell’anno 2011 la realizzazione del programma di investimenti per la valorizzazione commerciale, l’adeguamento normativo/funzionale e la manutenzione straordinaria dei complessi immobiliari delle stazioni a più alto potenziale commerciale appartenenti al network gestito da Centostazioni S.p.A.

I lavori eseguiti fino alla data del 31 dicembre 2011 hanno interessato un totale di 91 stazioni di cui quelli relativi a 86 completamente gestite da Centostazioni S.p.A., per un investimento pari a 158,3 milioni di euro, suddivisi come segue:

- per investimenti a carico di RFI (messa a norma e manutenzione straordinaria) 101,4 milioni di euro;
- per investimenti a carico di Centostazioni (valorizzazione commerciale) 57,2 milioni di euro.

I cantieri i cui lavori sono proseguiti oppure iniziati nel 2011 hanno interessato un totale di 18 stazioni. Oltre alle stazioni ultimate nel corso dei precedenti esercizi sono stati ultimati gli interventi relativi alle stazioni di Biella, Castelfranco Veneto, Rovigo, Pesaro, Desenzano e Vercelli. Al 31 dicembre 2011 risultano ultimate le progettazioni relative alle seguenti stazioni, i cui cantieri non sono stati ancora avviati: Bergamo, Genova Sampierdarena, Mantova, Terni, Trento, Varese, Ventimiglia, Livorno (consolidamenti strutturali) e Roma Ostiense (consolidamento della facciata). Sono in corso di esecuzione la progettazione relativa alla stazione di Pisa e l’aggiornamento del progetto esecutivo di Lucca e Verbania.

Ultimati i progetti relativi alla segnaletica fissa (IAP) per le stazioni di Treviglio, Pavia e Roma Ostiense; sono in corso quelli relativi alle stazioni di Roma Trastevere, Ferrara, Reggio Emilia, Cesena, Ravenna, Modena, Faenza, Trieste, Udine, Milano PG, Milano Lambrate e Monza.

L'ammontare delle opere realizzate alla data del 31 dicembre 2011 è risultato pari a 132,7 di euro, di cui 84,1 milioni di euro di competenza RFI e 48,6 milioni di euro di competenza CS.

Le opere realizzate nel 2011 ammontano a 4,8 milioni di euro RFI e 0,5 milioni di euro CS.

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

### ***Riqualificazione stazioni di competenza delle DTP di RFI***

A) Napoli: sono proseguiti gli interventi di riqualificazione delle stazioni di Aversa, Falciano, Albanova, Minturno, Sessa Aurunca, Villa Literno, Frattamaggiore e Vairano; è ripresa l'attività di progettazione dell'innalzamento marciapiedi della stazione di Napoli Mergellina.

B) Ancona: sono proseguiti i lavori per la realizzazione delle rete idrica nella stazione di Pescara e quelli alla copertura del F.V. della stazione di Terni; inoltre sono stati avviati i lavori di manutenzione straordinaria ai marciapiedi della stazione di Perugia ed è stata ultimata la progettazione esecutiva della ristrutturazione della prima pensilina della stazione di Chieti.

C) Roma: sono in corso gli interventi di ripristino delle scale mobili nella Stazione di Roma Ostiense; è sospesa la progettazione esecutiva degli interventi di ristrutturazione della prima pensilina, nell'ambito dell'incarico per la messa in sicurezza del rivestimento del porticato della stazione di Roma Ostiense, in attesa di integrazione dell'Incarico.

D) Calabria: sono stati realizzati gli interventi per l'illuminazione della 4<sup>a</sup> pensilina della stazione di Reggio Calabria.

E) Cagliari: sono in via di ultimazione gli interventi per la riqualificazione dei marciapiedi e pensiline nella stazione di Cagliari.

F) Palermo: è in via di ultimazione lo sviluppo la progettazione degli interventi per la realizzazione del nuovo sistema di smaltimento delle acque reflue e di adeguamento dell'allaccio in fogna nella stazione di Messina.

G) Milano: sono proseguiti i lavori per il restyling della stazione di Treviglio e sono state sviluppate le progettazioni ed affidati gli interventi per la sistemazione del sottopasso e fornitura ascensori nella stazione di Milano Rogoredo, delle pensiline, marciapiedi e realizzazione ascensori nella stazione di Gallarate, delle pensiline nella stazione di Milano Lambrate ed è stata completata l'installazione di 3 ascensori e nuova pensilina nella stazione di Bergamo.

H) Torino: sono in corso di ultimazione i lavori di adeguamento a norma dei locali Polfer di Alessandria.

### ***Realizzazione impianti di videosorveglianza nelle stazioni***

In via di ultimazione gli interventi per la realizzazione di impianti nelle stazioni di Roma

Ostiense, Roma Trastevere, Formia, Orte e Civitavecchia.

Sono state avviate le procedure di gara per l'appalto degli interventi per gli impianti da realizzare nelle stazioni di Pisa, Pomezia, Campoleone, Aprilia, Campodiarne, Padiglione, Anzio, Anzio Colonia, Nettuno, Lavinio, Villa Claudia, Montechiaro.

Sono attualmente in corso le procedure di gara per l'appalto degli interventi per gli impianti da realizzare nelle stazioni di Falciano, Minturno, Sessa Aurunca, Villa Literno, Pagani, Vairano, Albanova, S. Marcellino e Salerno Irno.

Proseguite le procedure di gara per l'affidamento degli interventi per gli impianti da realizzare nelle stazioni di Belluno, Rovigo, Conegliano Veneto, Vittorio Veneto, Bassano del Grappa, Calalzo di Cadore, Venezia Mestre, Mogliano Veneto, Monfalcone, Noale Scorzè e Portogruaro.

Sono terminate le attività di progettazione degli interventi di videosorveglianza per le stazioni di Cassino e Viterbo.

Sono in corso le attività di progettazione degli interventi di videosorveglianza per le stazioni di Perugia, Pescara, Foligno, Ellera, Assisi, Fabriano, Melito Porto Salvo, Siderno, Catanzaro Lido, Crotone, Cosenza, Santa Caterina, Calanizza, Vibo Pizzo, Agropoli e Gioia Tauro.

#### ***Committenza Ferservizi***

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

#### ***Committenza Trenitalia***

E' in via di ultimazione l'installazione di emettitrici di biglietti in 103 stazioni.

Sono stati ultimati gli interventi per la realizzazione di nuovi locali per Freccia Club Eurostar nella stazione di Padova.

Sono proseguiti gli interventi relativi alla realizzazione di nuove biglietterie nelle stazioni di Padova e Salerno e dei nuovi locali per Freccia Club Eurostar nella stazione di Salerno.

Affidati ed avviati i lavori per la realizzazione di nuovi locali per Freccia Club Eurostar nelle stazioni di Milano P.G. e Milano Rogoredo.

### ***ATTIVITÀ DI RICERCA E SVILUPPO***

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

### ***RAPPORTI CON PARTI CORRELATE***

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

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

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

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

## ***INFORMAZIONI RIGUARDANTI LE PRINCIPALI AREE OPERATIVE DELLA SOCIETÀ***

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

### ***Locazioni commerciali***

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

- *Property Management*
- *Sviluppo Business*

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

#### *Property Management*

Le attività caratteristiche sono state svolte in coerenza con gli obiettivi di produzione complessiva dell'area di competenza e con l'evoluzione organizzativa in atto, mantenendo un adeguato livello di efficienza ed ottenendo risultati particolarmente apprezzabili, sul piano economico, nella gestione del credito da locazione verso terzi e del contratto con Trenitalia.

Alcuni dati indicativi delle attività svolte nell'area Gestione Terzi: 120 posizioni lavorate - a partire dalla definizione di trattative commerciali - con 76 contratti inseriti in gestione nel corso dell'esercizio. Alla fine dell'anno risultano in gestione 799 anagrafiche REM attive, relative a 501 posizioni cliente (non considerando i contratti con Società del Gruppo FS ed altri convenzionali, gestiti in diversa area di Property). Per un'eventuale comparazione con

L'anno precedente, si deve considerare che i dati relativi all'esercizio 2010 includevano un consistente numero di contratti perfezionati o acquisiti per attività multi-punto e di vending (in particolare: 84 posizioni edicole, 64 Dedem, 36 Photoplus), con attività di registrazione da considerare come straordinarie, non ripetibili. Ulteriori variazioni derivano dall'incremento nel periodo considerato di operazioni di cessione/volturazione di contratti in gestione.

Le registrazioni ai fini impositivi dei contratti in gestione hanno comportato operazioni di verifica e caricamento per 1.139 posizioni (incluse 128 posizioni ad uso abitativo, oltre ad edicole e vending), per un totale di imposte pari a circa 385mila euro.

Le attività di controllo dei fatturati (royalties) su circa 102 posizioni REM hanno prodotto conguagli positivi per 27 posizioni, per complessivi 212mila euro circa, oltre agli adeguamenti dei minimi garantiti - per effetto dei meccanismi di consolidamento - pari complessivamente a circa 86 mila euro per l'anno 2011. Nel valutare questi risultati si consideri anche l'ulteriore quota di circa 200mila euro per fatture da emettere, che si è dovuto per ora solo accertare, poiché alcune disfunzioni temporanee sui sistemi operativi hanno comportato qualche ritardo nel processo di verifica.

La gestione del credito ha continuato a risentire del contesto di riferimento, producendo comunque risultati positivi grazie alla revisione dei processi decisionali ed operativi – trasversali a diverse aree aziendali – ed al particolare impegno erogato da Property. Sono state definite 34 operazioni di natura transattiva, a partire dalle relative IRC (Istruttorie per il Recupero del Credito). Oltre alle azioni di sollecito, notevolmente incrementate (122 posizioni, rispetto alle 48 del 2010), sono stati definiti di competenza della struttura Affari Legali 56 posizioni per le azioni conseguenti. Sono state formalizzate richieste di escussione fidejussioni (35 posizioni) per un valore complessivo di circa 570mila euro (in parte revocate per ravvedimento dei clienti). Sono state peraltro svincolate fidejussioni e depositi cauzionali per un valore totale pari a circa 715mila euro. Un indicatore sintetico del risultato complessivamente ottenuto nella gestione del credito da locazione verso terzi, emerge dal confronto del dato relativo al mese di gennaio corrente anno, rispetto allo stesso mese del 2011, che evidenzia un decremento della massa crediti in gestione pari al -31,3%.

Per quanto concerne i rapporti con Società del Gruppo FSI, si sono registrati recessi parziali e riconsegne di spazi da parte delle Società Italferr e Ferservizi nelle stazioni di Cagliari, Ancona e Pescara.

Nella gestione del contratto di locazione con Trenitalia (TI) ha inciso in modo particolare la parziale cessione di spazi ed aree a favore di TreNord (TN), società partecipata pariteticamente da TI e da FNM, avente efficacia dal 3 maggio 2011. È inoltre proseguita la gestione dei piani dei rilasci comunicati da TI (rimanenze 2010 e nuove riconsegne 2011). Anche quest'anno, la gestione del contratto di locazione con TI ha prodotto un risultato

positivo per Centostazioni, anche se in calo rispetto agli anni passati causa la riduzione degli spazi locati.

Nel corso degli ultimi mesi del 2011 sono state concordate con SVI (SNCF) le condizioni per la locazione di un ufficio di biglietteria a MI-Porta Garibaldi; il relativo contratto è stato sottoscritto nel corrente mese di febbraio.

Sono stati perfezionati altri 4 contratti di locazione con NTV (uffici a MI- Porta Garibaldi ed emittitrici a MI- Porta Garibaldi, MI-Rogoredo e RM-Ostiense), oltre ai 4 contratti per le cd “case italo” derivanti dall’accordo con la stessa NTV e già inseriti in gestione nell’esercizio precedente.

È proseguita regolarmente la gestione del contratto di locazione con la Patrimonio DLF.

Sono stati formalizzati a fine d’anno i due contratti di locazione con le Ditte assuntrici di Global Service (Cofely e Iprams), aventi decorrenza dal 1° giugno 2011 e durata correlata al contratto di appalto dei servizi (5 anni + 2, definitiva scadenza a maggio 2018), per una consistenza totale di ca. 3.300 mq e per un corrispettivo complessivo di oltre 363mila euro/anno.

Nell’ambito di attuazione del Piano Alloggi, deliberato in CdA nel marzo 2010, a seguito dei riscontri pervenuti alle proposte di rinnovo inviate a gennaio 2011, si è sviluppata una complessa trattativa con le maggiori Organizzazioni Sindacali degli inquilini che ha portato alla sottoscrizione, lo scorso dicembre, di un Accordo per il rinnovo dei contratti ad uso abitativo, relativi ad un centinaio di posizioni che risultavano in occupazione di fatto, definendo altresì i termini di recupero delle indennità e dei crediti pregressi. A gennaio di quest’anno sono state dunque inviate le relative comunicazioni e sono attualmente in corso di svolgimento le attività propeedeutiche al rinnovo dei contratti stessi.

Nell’area Oneri Accessori, previo consuntivo dell’esercizio 2010, è stata effettuata la ripartizione dei costi di conduzione dei complessi immobiliari di stazione e si è proceduto ad imputare e fatturare i relativi conguagli, salvo la quota relativa ai contenziosi in atto. Particolare impegno ha richiesto l’aggiornamento dei dati riferiti alle circa 100 posizioni ad uso abitativo in funzione della regolarizzazione prevista nell’esercizio corrente. In conseguenza della intervenuta cessione parziale da parte di Trenitalia del vigente contratto di locazione, si è dovuto inoltre procedere allo scorporo e ri-attribuzione delle quote di oneri di competenza TreNord. Si è infine provveduto – secondo prassi - all’aggiornamento delle tabelle di ripartizione millesimale (costituenti allegato al “Regolamento di Stazione” che norma l’uso degli immobili e determina i criteri di ripartizione dei costi di conduzione tra i diversi conduttori) in base alle variazioni registrate in corso d’anno sullo stato di occupazione degli immobili.

Sono proseguite con regolarità le attività di revisione ed aggiornamento delle consistenze immobiliari e di supporto alle iniziative di sviluppo commerciale, particolarmente impegnative nel periodo di riferimento. È stata portata a compimento la registrazione di “oggetti” contrattuali diversi dai locali (centri di ricavo costituiti da bacheche, apparecchiature automatiche, etc. ) con l’inserimento in banca-dati di oltre 2.300 “item” mappati. È proseguita l’attività di controllo ed aggiornamento dei dati catastali, ai fini dell’allineamento con i dati di gestione. Anche quest’attività ha risentito dell’impegno straordinario relativo alla parziale cessione degli spazi da Trenitalia a TreNord ed alla prevista regolarizzazione delle posizioni ad uso abitativo.

#### *Sviluppo Business*

Nonostante il perdurare della difficile congiuntura economica che ha reso faticoso mantenere e consolidare i risultati ottenuti l’anno precedente, l’attività di sviluppo si è concentrata soprattutto su rinnovi di contratti in scadenza, sulla gestione di partite straordinarie e sul contenimento delle richieste di riduzione dei canoni commerciali determinati dall’insostenibilità dei corrispettivi locativi pattuiti. Continua, infatti, a perdurare un ridotto interesse degli operatori commerciali all’implementazione di nuove attività in stazione anche in relazione alla minore appetibilità degli spazi commerciali rimasti disponibili.

Ristorazione: la continua attività di verifica, selezione e ottimizzazione dei partner esistenti, in funzione di specifici piani commerciali di riqualificazione e valorizzazione del servizio, ha portato ha portato all’ottimizzazione degli spazi esistenti. In quest’ottica sono stati attivati contratti pre-esistenti che per problematiche tecniche avevano subito ritardi nelle aperture. Per quanto riguarda invece la stazione di Bergamo che sarà riqualificata a breve, sono state commercializzate le attività di ristorazione, market e tabacchi.

Retail: nel 2011 lo sviluppo commerciale è stato orientato verso un miglioramento dei *brand* esistenti con la ricerca di nuovi *format* molto più strutturati e attraenti rispetto a quelli esistenti. Un esempio di tale nuovo orientamento è rappresentato dalla sostituzione di un’attività nella stazione di Padova con due nuove attività molto più appetibili e rispondenti alla tipologia della stazione e ai flussi che la caratterizzano. Questo ha consentito di raddoppiare i ricavi da locazione, a parità di spazio.

Per lo stesso motivo di cui sopra, è stata intrapresa un’analisi delle merceologie presenti nelle stazioni al fine di migliorare l’*appeal* nei confronti dei frequentatori e di ottimizzare l’occupazione degli spazi residuali esistenti.

Le cicliche scadenze dei contratti di attività di tabacchi, che costituiscono una costante presenza tra le varie merceologie all’interno delle nostre stazioni, ha costituito un’interessante opportunità per Centostazioni. La maggior parte delle rivendite tabacchi del network generano un flusso consistente di fatturati con un andamento costante. La possibilità di consolidare la

permanenza in stazione con un rinnovo contrattuale costituisce per l'operatore un'opportunità di una consistente rilevanza economica. Tale valore, rappresentato dalla garanzia di poter rimanere nel circuito delle stazioni per un ulteriore periodo di 6 anni rinnovabili è stato preso in considerazione da Centostazioni e valorizzato nel corso dell'anno. In particolare, la regolarizzazione delle posizioni che si sono liberate per scadenza contrattuale o altro, ha rappresentato, attraverso il procedimento dell'opzione onerosa, un'ulteriore plusvalore rispetto ai ricavi derivanti dai tradizionali canoni di locazione come è avvenuto relativamente alle stazioni di Ancona e Padova.

Riguardo all'attività di sviluppo commerciale nel settore no-food si evidenzia quanto segue.

- Attività propedeutica al rinnovo dei contratti con le edicole attraverso il censimento e il controllo delle aree effettivamente occupate;
- La sottoscrizione di nuovi contratti in particolare tra i più significativi: profumeria nella stazione di Foggia – autonoleggio nella stazione di Caserta – multiservizi nella stazione di Civitavecchia – studio professionale presso la stazione di Napoli Mergellina;
- L'accordo raggiunto e formalizzato per l'ampliamento dell'attività di market nella stazione di Trieste, con un incremento della superficie attuale di circa 150 mq;
- L'implementazione di un circuito bancomat con primario gruppo bancario italiano;
- Lo sviluppo ed implementazione di attività di sale slot nelle stazioni di Foligno ed Arezzo e ampliamento della stessa attività nella stazione di Savona.

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

Di seguito le partite più rilevanti:

- formalizzazione di risoluzioni anticipate da parte di due agenzie di mutui finanziari nelle stazioni di Milano P. Garibaldi e Pavia;
- accettazione delle richieste di risoluzione anticipata di operatori del settore retail: ottico e banca di Roma Ostiense; agenzie assicurative di Faenza e Trento;
- rinegoziazione in *pejus* per attività di slot nella stazione di Alessandria;
- rinegoziazione in *pejus* per i contratti della ristorazione nella stazione di Sanremo e Aosta, riparamentando il minimo garantito all'effettivo andamento dei ricavi.

### ***Advertising***

L'andamento dell'indice Nielsen a settembre 2011, che rappresenta il riferimento del settore, evidenzia un dato progressivo del mercato outdoor in forte sofferenza, pari al -15,2% rispetto allo stesso periodo del 2010. I ricavi della raccolta tradizionale di Centostazioni riflettono questo andamento, con un dato di chiusura 2011 pari a circa 5,4 mln di euro che, rispetto



all'anno precedente, mostrano una flessione del 1% anche a causa dei ritardi nell'implementazione degli impianti pubblicitari.

Ciò ha comportato che per la raccolta tradizionale non è stato raggiunto un conguaglio positivo come negli anni precedenti, ed il ricavato è stato il riconoscimento del minimo garantito previsto contrattualmente (3 mln di euro).

In leggera controtendenza il mercato del Out-Of-Home TV che ha registrato un incremento del 1,4% nel periodo gennaio/settembre 2011 vs il pari periodo del 2010 ed infatti, i ricavi 2011 della videocomunicazione sono pari a 3,5 mln di euro e mostrano una crescita del 76% rispetto all'anno precedente, trainando l'Advertising di Centostazioni.

I ricavi dell'attività diretta di Centostazioni si confermano positivi: l'importo totale è di ca. 370 mila euro. Si evidenzia che il 50% di tale raccolta è stato conseguito in 9 stazioni: Milano Porta Garibaldi, Roma Ostiense, Pisa, Monza, Vicenza, Trieste, Rimini, Udine e Brescia, che hanno registrato i dati più significativi, resta esclusa Padova a causa dei lavori di ristrutturazione dell'atrio che hanno rallentato la raccolta pubblicitaria.

Alle attività di raccolta pubblicitaria sopraindicate, si devono aggiungere i risultati raggiunti con il progetto Trenitalia che, in soli 3 mesi di attività (start up ottobre 2011, chiusura prima commessa 27 ottobre 2011), hanno creato un turn over di ca. 170.000 mila euro con un margine per Centostazioni di ca. 15.000 mila euro.

Il *know how* acquisito con il progetto Trenitalia ha determinato l'interesse di Trenord a stipulare con Centostazioni la stessa tipologia di contratto. Il contratto è in corso di definizione e sarà finalizzato nei primi mesi del 2012.

### ***Facility Management***

La gestione ordinaria delle attività di Facility Management prevista dai contratti di Global Service è proseguita nel corso del 2011 sul puntuale controllo degli "standard qualitativi" relativi al comfort e decoro sia delle aree aperte al pubblico che di quelle dei principali clienti interni (RFI – Trenitalia) dei complessi immobiliari in gestione.

I referenti territoriali hanno eseguito circa 1362 ispezioni sulle stazioni ovvero circa 2469 controlli sulle attività riguardanti il servizio di manutenzione e pulizia e l'attenzione principale è stata volta al controllo delle attività programmate.

Dal 1° giugno 2011, sono entrati in vigore i nuovi contratti integrati di Global Service in relazione alla gara già espletata nell'ottobre 2010. In considerazione dei subentri delle nuove imprese, specie sul Lotto 1 con il nuovo fornitore INTINI Source S.p.A. (ceduta poi alla società IPRAMS S.p.A.), specie per le attività di pulizia, si sono constatati nel monitoraggio dei dati trimestrali della qualità percepita dai frequentatori, perdite di alcuni punti percentuali di gradimento. A tal proposito grazie alle azioni correttive richieste ai fornitori e ai controlli che

sono stati intensificati specie nelle aree ritenute più critiche, hanno consentito un progressivo recupero rimarcando il trend positivo dei valori annuali estratti dal portale di RFI; conseguentemente i risultati della customer satisfaction dell'ultimo anno, posti a confronto con i dati omologhi del 2010 (dati annuali), hanno continuato a registrare un trend positivo, come di seguito indicato:

<b>Fattori di <i>Customer Satisfaction</i></b>	<b>% di soddisfazione</b>		
	<b>2011</b>	<b>2010</b>	<b>delta</b>
Giudizio complessivo sulla permanenza in stazione	93,6	91,4	+2,2
Comfort nel complesso	94,5	92,1	+2,4
Manutenzione e decoro nel complesso	90,9	87,2	+3,7
Pulizia nel complesso	91,7	87,9	+3,8

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

La Società anche per il 2011 si è rivolta al mercato libero attraverso la procedura di gara per l'affidamento ad un unico gestore di tutte le utenze elettriche in carico. Il numero complessivo di utenze elettriche gestite nel 2011 è risultato pari a n. 67.

Nell'ambito della gestione dei contratti riguardanti i cosiddetti servizi generali dell'Azienda, per avvenuta scadenza, la BU Services ha rinegoziato il contratto di telefonia mobile con il medesimo operatore Vodafone per due anni concretizzando un saving pari al circa 9,86% rispetto al contratto precedente.

Ai fini della definizione del premio 2011, relativo all'accordo stipulato con Rete Ferroviaria Italiana S.p.A. volto alla definizione di un sistema di incentivazione economica che miri ad incrementare il livello della qualità dei servizi erogati da parte delle ditte gestite da Centostazioni, si è convenuto di utilizzare il dato relativo allo stato di manutenzione e decoro nel complesso sull'intera rete (91%), venendo così a determinare la spettanza a favore di Centostazioni di un premio pari a Euro 2,5 milioni di euro.

### ***Relazioni esterne***

Le attività di Relazioni Esterne, nel corso del 2011, si sono concentrate sul rinnovo della Corporate Identity legato al nuovo marchio-logo e del posizionamento dell'azienda attraverso nuovi strumenti e progetti di comunicazione interna ed esterna, in linea con gli obiettivi di sviluppo e valorizzazione dell'asset indicati nel Piano Industriale 2011-2015.

Nell'ambito della comunicazione interna, al canale informativo curato in area Intranet, si è affiancato l'House Organ "CENTOnews" - ormai divenuto un appuntamento mensile consolidato - realizzato per diffondere le informazioni proprie della vita aziendale e coinvolgere il personale nel processo di rinnovamento in atto.

Per quanto riguarda la comunicazione esterna, è stata realizzata - in lingua italiana e inglese - la nuova Brochure Aziendale, quale strumento idoneo ad affrontare le nuove sfide di business. In concomitanza al progetto Web Task Force di Gruppo, al quale la Società ha aderito, è stato implementato e aggiornato il Sito Internet Centostazioni che, a un anno dalla sua realizzazione, ha più che triplicato il numero di utenti, come emerso dalle attività di monitoraggio degli accessi e di Web Analysis effettuate insieme al Gruppo FS/Almaviva. Costante la partecipazione a incontri di coordinamento per la Comunicazione Esterna di Gruppo FSI, finalizzati a potenziare azioni di comunicazione e sinergie tra asset Stazioni-Treni, anche legate alla pubblicità a bordo treno e stabilire le linee guida degli interventi con riferimento all'ingresso, sul mercato dei trasporti, degli attori privati. Puntuale la promozione e comunicazione, da parte dell'Ufficio Stampa, di risultati aziendali, attività di sviluppo commerciale, pubblicitario, di progettazione, riqualificazione e gestione degli asset, sia sui media tradizionali che di nuova generazione, a supporto e con il coinvolgimento delle funzioni aziendali. Tempestiva l'attività di monitoraggio, predisposizione position paper per la Comunicazione e gestione di Crisi, riguardante aspetti quali: Rinnovo contratti Alloggi, cambio Appalto di Global Service, Emergenza Freddo e più in generale tematiche legate alla funzionalità degli scali in gestione.

### ***Iniziative Pubbliche***

Il 2011 ha visto Centostazioni impegnata in appuntamenti ed eventi di rilievo a livello nazionale, con il coinvolgimento di numerose stazioni. Le Celebrazioni per il 150° Anniversario dell'Unità d'Italia, in collaborazione con Presidenza del Consiglio dei Ministri e FS Italiane hanno interessato Asti, Reggio Emilia, Rimini, Padova, Messina, Salerno, Pescara, Cremona, Reggio Calabria e Pisa, con manifestazioni alla presenza di istituzioni, stampa e cittadini. Tra gli altri momenti di grande impatto, la celebrazione del 90° anniversario del Milite Ignoto, con mostra itinerante e collegamenti tv da Udine, Treviso, Padova, Rovigo, Ferrara, Pistoia, Prato, Arezzo. La Beatificazione di Giovanni Paolo II il 1 maggio a Roma e la Giornata di riflessione, dialogo e preghiera per la Pace nel Mondo svoltasi a ottobre ad Assisi, hanno visto attività di coordinamento, organizzazione e comunicazione per la migliore accoglienza di pellegrini e rappresentanti di fedi religiose provenienti da ogni parte d'Italia e del mondo.

Costanti i rapporti con Ministeri, Commissioni Parlamentari, Amministrazioni, Enti Accademici, Associazioni di Categoria per informazioni e riscontri su progetti di valorizzazione e servizi erogati nelle stazioni, o volti alla promozione del turismo, dell'arte, della scienza attraverso gli asset gestiti. Si evidenziano, in particolare, incontri con: Ministero per i Beni e Attività Culturali e Comune di Caserta per la valorizzazione del polo culturale della Reggia di Caserta; Expo Milano 2015, per futura partecipazione di Gruppo FSI;

Comune di Padova per iniziative a carattere culturale e commerciale nel rinnovato edificio ferroviario; Comune di Pisa per la presentazione del progetto di riqualificazione della stazione quale “porta d’accesso” alla città; Comune di Assisi per iniziative di co-partnership finalizzate a promuovere le città italiane appartenenti al Patrimonio mondiale dell’Umanità UNESCO; Comune di Cesena con galleria immagini e informazioni turistiche in stazione; Comune di Milano per la riqualificazione del sottopasso di Via Pepe con coinvolgimento giovani writers; Comune di Formia e Regione Lazio per la promozione dell’evento storico “Le notti di Cicerone”; Federchimica a supporto dell’ “Anno della Chimica”.

Rilevanti anche le iniziative volte a valorizzare il patrimonio ferroviario meno noto al pubblico, con itinerari ad hoc alla scoperta delle architetture mazzoniane: dalla stazione di Trento nell’ambito della manifestazione “Trento Palazzi Aperti”, alla stazione di Messina, con la mostra dell’associazione Ferrovie Siciliane.

### ***Iniziative di Responsabilità Sociale***

Non sono mancate iniziative di *Corporate Social Responsibility*, come:

- rapporti con Politiche Sociali di Gruppo e associazioni per la gestione del disagio presente in alcuni scali tra cui Messina, Foggia, Udine, Trieste, Livorno, Pisa e Rapallo; partecipazione al Convegno internazionale "Hope in Stations" e condivisione delle politiche adottate a livello europeo;
- adesione all’iniziativa di Gruppo FSI Treno Verde e ad altri progetti promossi da istituzioni e aziende partner per la mobilità sostenibile, nelle stazioni di Reggio Calabria, Salerno, Pisa, Genova, Brescia, Vicenza, Rimini, Lecce, Pavia, Milano Rogoredo;
- supporto al Fair Trade Internazionale attraverso le iniziative di sensibilizzazione “EquoPertutti”, tenutasi in ottobre in 15 stazioni e l’evento “Fiore Solidale” alla stazione Garibaldi.

### ***Iniziative Culturali***

E’ inoltre proseguita l’attenzione verso l’arte e tutte le sue espressioni attraverso mostre e performance di musica, danza e teatro volte a richiamare pubblico nelle stazioni: reading di poesie “Una carovana di versi” a Roma Ostiense e Varese, Train de Vie a Pescara, Bisanzio Incursioni a Pavia; MyAtelier esposizione d’arte e design di giovani artisti internazionali a Roma Ostiense; Concorso di Scultura alla stazione di Chieti; Festival di Danza Urbanica con performance di tango alla stazione di Ferrara e di Danza Contemporanea a Bolzano; Flash Mob promozionali presso le stazioni di Milano Porta Garibaldi, Brescia, Como con coinvolgimento del pubblico; Concerti di Cori alla stazione di Rimini e Padova, di Capodanno a Prato, di Musica pop e vernacolo locale a Gallarate per sensibilizzare i giovani verso il rischio AIDS; installazioni video di architettura virtuale nell’ambito del Kernel Festival alla stazione di Monza.

Rinnovato e costante l'impegno per la partecipazione di Centostazioni a convegni e conferenze internazionali, tra cui "Next Station" a Bruxelles e "Smart Stations & Terminals World Europe" ad Amsterdam, oltre che per incontri con Delegazioni Ferrovie - tra cui Romania e Slovacchia - con predisposizione di materiali ad hoc, al fine di favorire occasioni di business oltre i confini nazionali.

### ***Qualità - Ambiente - Sicurezza***

Nel 2011 la società ha dato corso alle seguenti attività:

- Superamento delle verifiche di mantenimento della certificazione del Sistema di Gestione Integrato Sicurezza Qualità Ambiente avente ad oggetto la "Valorizzazione e Riqualficazione di patrimoni immobiliari; gestione portafoglio immobiliare, servizi di property e facility management; progettazione e direzione lavori" applicata a tutte le sedi di lavoro di Centostazioni.
- Implementazione di un registro informatico "Gestione Imprese e Fornitori" per la registrazione dello stato autorizzativo di tutte le imprese affidatarie e per l'archiviazione della relativa documentazione comprovante la verifica dei requisiti morali, l'idoneità tecnico professionale e la tutela in merito alla responsabilità solidale.
- Effettuazione analisi statistica agli eventi incidentali accaduti e registrati nel corso del 2010 e definizione degli obiettivi di miglioramento.
- Definizione e condivisione con RFI di un nuovo modello organizzativo per la redazione, la verifica e l'approvazione dei Piani di Emergenza.
- Effettuazione di sessioni formative sul Sistema di Tracciabilità dei Rifiuti – SISTRI.
- Espletamento della gara per l'aggiudicazione su mercato libero della fornitura di energia elettrica MT/BT per l'anno 2012 con riferimento a 67 punti di prelievo, con accesso diretto al portale internet del *trader* per garantire il continuo monitoraggio degli assorbimenti.
- Effettuazione azioni di monitoraggio dei consumi carta aziendali, sulla base dei dati estrapolati dalle stampanti di rete e definizione di obiettivi di miglioramento, con riferimento al progetto "*Printer Consolidation*".

### ***AZIONI PROPRIE***

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

## ***ALTRE INFORMAZIONI***

### ***Luoghi di esercizio dell'attività***

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

### ***Indagini e procedimenti giudiziari in corso***

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

#### Lato Attivo

Si è ottenuta, nel corso dell'anno, la riconsegna di 12 porzioni immobiliari attraverso azioni giudiziali e stragiudiziali. Di esse la maggior parte è in fase di nuova valorizzazione.

Pendono 40 azioni volte al recupero di morosità, 6 insinuazioni a passivi fallimentari, 20 azioni per finita locazione o occupazione abusiva e 5 per inadempimento contrattuale.

#### Lato Passivo

Sono pendenti, contro la Società, complessivamente 15 giudizi, oltre ad alcune rilevanti domande riconvenzionali avanzate dalle controparte nell'ambito di contenzioso promosso da Centostazioni, tra azioni per:

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

Sono state transattivamente definite, nell'esercizio, 7 posizioni con abbandono dei relativi giudizi pendenti.

### ***Decreto legislativo 231/2001***

Nel corso dell'esercizio 2011 l'Organismo di Vigilanza, dopo i passaggi di reintegro della sua composizione, ha sviluppato e promosso la rielaborazione dell'intero Modello, con una nuova mappatura dei rischi e con particolare riferimento all'introduzione di nuovi reati nel catalogo 231 (reati c.d. "ambientali").

Tale attività è stata condotta a cura dell'Organismo medesimo, con il supporto dello Staff e senza alcun ricorso a consulenze esterne, e se ne prevede la conclusione entro il mese di marzo 2012.

Nell'esercizio, inoltre, non sono state riscontrate fattispecie di violazione del Modello.

***Decreto legislativo 196/2003***

In merito agli adempimenti previsti dal “Codice in materia di protezione dei dati personali” (D.Lgs. n. 196/2003, di seguito anche il “Codice”) sono state apportate le dovute modifiche al documento programmatico per la sicurezza (DPpS) in coerenza con le avvenute variazioni organizzative.

Inoltre, in riferimento al provvedimento del garante per la tutela dei dati personali del 27 novembre 2008, come modificato in data 25 giugno 2010 (nomina dell'amministratore di sistema), nel corso del 2011 sono state confermate nella carica le persone già nominate il 17 dicembre 2010 e nominato un nuovo amministratore di sistema in luogo di un dipendente-amministratore fuoriuscito, con decorrenza 31 marzo 2011. Sono state, altresì, confermate le funzioni a essi attribuite.

Sono stati nominati quali “incaricati al trattamento dei dati” tutti i nuovi dipendenti assunti nel corso del 2011.

Il DPpS, le nomine degli “amministratori di sistema” e, più in generale, tutta la documentazione competente in materia “Privacy” (nomine dipendenti attivi, nomine dipendenti cessati, verbali di formazione, materiali didattici, etc.) sono custoditi presso la Direzione Personale.

Con riferimento a quanto, in materia, previsto dal Decreto Sviluppo, DL. 70/2011, che ha introdotto rilevanti modifiche al Codice sulla Privacy, sono in corso gli approfondimenti atti a garantirne la puntuale applicazione.

***Decreto legislativo 81/2008***

Nell'anno 2011 Centostazioni ha dato corso alle seguenti attività in materia di sicurezza e salute sul luogo di lavoro:

- Effettuazione di un piano formativo rivolto a tutte le funzioni con ruoli specifici in materia di sicurezza e salute nei luoghi di lavoro (RSPP, preposti, dirigenti delegati dal DdL, dirigenti non delegati, coordinatori per la progettazione e l'esecuzione dei lavori, addetti antincendio e addetti al primo soccorso).
- Definizione del Modello Organizzativo Aziendale sulla corretta gestione dei rischi interferenti nei contratti di appalto, d'opera e di somministrazione negli asset di competenza Centostazioni, e programmazione di specifiche sessioni formative sul tema presso le sedi territoriali; Emissione della procedura PO SQA 10.08 “Gestione dei rischi interferenti” e relativa modulistica Realizzazione ed avviamento del registro informatico “Gestione dei rischi Interferenti”.
- Completamento della valutazione del rischio stress lavoro correlato, con conseguente aggiornamento del DVR e formazione dei lavoratori.

***Informativa relativa all'articolo 2497-ter***

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

***EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE***

Nel breve e medio periodo, l'obiettivo di Centostazioni resta quello di ottimizzare la gestione dei complessi immobiliari di stazione per consolidare la redditività in modo da compensare le previste riduzioni delle attività da soggetto tecnico, dovuta alla contrazione degli investimenti gestiti. Per l'anno 2012 si prevede la crescita del Risultato Operativo, attraverso le seguenti leve:

- incremento dei ricavi da locazione, sia per effetto della commercializzazione di nuovi spazi e della rinegoziazione di contratti in scadenza nel 2011, dalla sottoscrizione di nuovi contratti per la gestione di nuovi business (progetto "antenne") e per l'ipotizzato decremento delle rinegoziazioni "in pejus" e dei recessi;
- incremento dei ricavi pubblicitari per maggiori conguagli dovuti a maggiore raccolta da parte della Concessionaria e per maggiore raccolta diretta;
- incremento della *fee* da conduzione, per effetto dell'incremento dei costi gestiti;
- miglioramento dell'efficienza interna, con corrispondente contenimento dei costi indiretti di produzione e di struttura.

Gli investimenti previsti sono pari a circa 3,5 milioni di euro. Di questi solo 0,4 milioni di euro sono relativi al Piano Investimenti di valorizzazione commerciale dei complessi di stazione, che raggiunge infatti il 97,3% del valore complessivo previsto; i restanti si segnalano gli sviluppi informatici sui core software aziendali per circa 1 milione di euro e 1,4 milioni di euro per l'installazione di impianti e attrezzature volte alla valorizzazione pubblicitaria.



***PROPOSTA DI DESTINAZIONE DEL RISULTATO D'ESERCIZIO***

Il Bilancio della società chiuso al 31 dicembre 2011, evidenzia un utile netto di 9.939.628.

Al riguardo si propone la distribuzione agli azionisti di un dividendo unitario di euro 0,83 per azione, per un ammontare complessivo di euro 6.916.668, e l'accantonamento a riserva straordinaria del residuo ammontare pari ad euro 3.022.960.

*Roma, 7 marzo 2012*

Il Consiglio di Amministrazione

Il Presidente



# **Bilancio di Esercizio: Prospetti Contabili e Note Esplicative**

**Prospetto della situazione patrimoniale-finanziaria**

(Euro)	Note	31.12.2011	31.12.2010	Differenza
<b>Attività</b>				
Immobili, impianti e macchinari	(10)	49.836.930	50.918.193	(1.081.263)
Attività immateriali	(12)	594.715	203.774	390.941
Attività per imposte anticipate	(13)	1.578.137	2.123.821	(545.684)
Partecipazioni	(14)	0	0	0
Attività finanziarie non correnti (inclusi derivati)	(15)	0	0	0
Crediti commerciali non correnti	(18)	0	0	0
Altre attività non correnti	(16)	162.170	152.508	9.662
<b>Totale attività non correnti</b>		<b>52.171.952</b>	<b>53.398.295</b>	<b>(1.226.343)</b>
Contratti in costruzione		0	0	0
Rimanenze	(17)	0	0	0
Crediti commerciali correnti	(18)	40.059.981	39.876.558	183.423
Attività finanziarie correnti (inclusi i derivati)	(15)	239.438	2.692.768	(2.453.330)
Disponibilità liquide e mezzi equivalenti	(19)	970.756	282.224	688.532
Crediti tributari	(20)	95.992	8.431	87.561
Altre attività correnti	(16)	3.579.064	2.278.367	1.300.697
Attività possedute per la vendita e gruppi in dismissione	(7) (8)	0	0	0
<b>Totale attività correnti</b>		<b>44.945.231</b>	<b>45.138.348</b>	<b>(193.117)</b>
<b>Totale attività</b>		<b>97.117.183</b>	<b>98.536.643</b>	<b>(1.419.460)</b>
<b>Patrimonio netto</b>				
Capitale sociale	(21)	8.333.335	8.333.335	0
Utili (perdite) per benefici attuariali ai dipendenti	(21)	(40.564)	(22.060)	(18.504)
Riserva da prima adozione IAS	(21)	5.213	5.213	(0)
Altre riserve	(21)	9.005.453	19.265.485	(10.260.032)
Utili (perdite) portati a nuovo	(21)	0	0	0
Risultato del periodo	(21)	9.939.628	9.739.969	199.659
<b>Patrimonio Netto di Terzi</b>		<b>27.243.065</b>	<b>37.321.942</b>	<b>(10.078.877)</b>
Utile/(perdita) Terzi	(23)	0	0	0
Capitale e Riserve di Terzi	(23)	0	0	0
<b>Passività</b>				
Finanziamenti a medio/lungo termine	(22)	21.093.837	18.823.656	2.270.181
TFR e altri benefici ai dipendenti	(23)	518.029	528.376	(10.347)
Fondi rischi e oneri	(24)	1.156.232	1.315.609	(159.377)
Passività per imposte differite	(13)	0	0	0
Passività finanziarie non correnti (inclusi i derivati)	(25)	0	0	0
Debiti commerciali non correnti	(27)	576.971	537.246	39.725
Altre passività non correnti	(26)	0	0	0
<b>Totale passività non correnti</b>		<b>23.345.069</b>	<b>21.204.887</b>	<b>2.140.182</b>
Finanziamenti a breve termine	(22)	621.308	0	621.308
Quota corrente dei finanziamenti a medio/lungo termine	(22)	10.986.583	1.309.466	9.677.117
Quota a breve dei Fondi rischi e oneri	(24)	513.960	784.918	(270.958)
Debiti commerciali correnti	(27)	27.002.013	27.721.444	(719.431)
Debiti per imposte sul reddito	(28)	0	164.198	(164.198)
Passività finanziarie correnti (inclusi derivati)	(25)	0	0	0
Altre passività correnti	(26)	7.405.185	10.029.789	(2.624.604)
Passività possedute per la vendita e gruppi in dismissione	(7) (8)	0	0	0
<b>Totale passività correnti</b>		<b>46.529.049</b>	<b>40.009.814</b>	<b>6.519.235</b>
<b>Totale passività</b>		<b>69.874.118</b>	<b>61.214.701</b>	<b>8.659.417</b>
<b>Totale patrimonio netto e passività</b>		<b>97.117.183</b>	<b>98.536.643</b>	<b>(1.419.460)</b>

**Conto economico**

(Euro)	Note	2011	2010	Differenza (2011-2010)
<b>Ricavi e proventi</b>				
Ricavi delle vendite e prestazioni	(29)	74.237.869	73.425.333	812.536
Altri proventi	(30)	3.337.174	3.266.206	70.968
<b>Totali ricavi</b>		<b>77.575.043</b>	<b>76.691.539</b>	<b>883.504</b>
<b>Costi operativi</b>				
		<b>(59.200.053)</b>	<b>(57.086.821)</b>	<b>(2.113.232)</b>
Costo del personale	(31)	(8.069.216)	(7.857.195)	(212.021)
Materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	(32)	(113.777)	(190.571)	76.794
Costi per servizi	(33)	(35.152.018)	(32.863.281)	(2.288.737)
Costi per godimento beni di terzi	(34)	(15.540.741)	(16.147.245)	606.504
Altri costi operativi	(35)	(571.093)	(448.796)	(122.297)
Costi per lavori interni capitalizzati	(36)	246.792	420.269	(173.477)
<b>Ammortamenti</b>	(37)	<b>(2.171.929)</b>	<b>(2.146.194)</b>	<b>(25.735)</b>
<b>Svalutazioni e perdite (riprese) di valore:</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Svalutazione delle immobilizzazioni immateriali	(38)	0	0	0
Svalutazione di immobili, impianti e macchinari	(38)	0	0	0
Rettifiche e riprese di valore su crediti	(38)	(841.107)	(1.771.137)	930.030
<b>Accantonamenti per rischi e oneri</b>	(39)	<b>405.335</b>	<b>(107.658)</b>	<b>512.993</b>
<b>Risultato operativo</b>		<b>15.767.289</b>	<b>15.579.729</b>	<b>187.560</b>
<b>Proventi e oneri finanziari</b>				
Proventi finanziari	(40)	302.018	33.764	268.254
Oneri finanziari	(41) (42)	(856.270)	(571.780)	(284.490)
<b>Risultato prima delle imposte</b>		<b>15.213.037</b>	<b>15.041.713</b>	<b>171.324</b>
Imposte sul reddito	(43)	(5.273.409)	(5.301.744)	28.335
<b>Risultato del periodo delle attività continuative</b>		<b>9.939.628</b>	<b>9.739.969</b>	<b>199.659</b>

**Prospetto di conto economico complessivo**

(Euro)	Note	2011	2010
<b>Risultato netto dell'esercizio</b>		<b>9.939.628</b>	<b>9.739.969</b>
<b>Altre componenti di conto economico complessivo:</b>			
Quota efficace delle variazioni di fair value della copertura dei flussi finanziari	(21)	-	-
Variazioni di fair value degli investimenti finanziari disponibili per la vendita	(21)	-	-
Attività finanziarie disponibili per la vendita	(21)	-	-
Differenze di cambio	(21)	-	-
Rivalutazione degli immobili, impianti e macchinari	(21)	-	-
Utili (perdite) relativi a benefici attuariali	(21)	25.521	6.885
Effetto fiscale	(21)	(7.018)	(603)
<b>Altre componenti di conto economico complessivo dell'esercizio, al netto degli effetti fiscali</b>	(21)	18.503	6.282
<b>Totale Conto Economico complessivo dell'esercizio</b>		<b>9.958.131</b>	<b>9.746.250</b>

**Prospetto delle variazioni del Patrimonio netto**

<b>Patrimonio netto</b>									
	Capitale sociale	Riserve					Totale Riserve	Utile (perdite) d'esercizio	Totale
		Riserva legale	Riserva straordinaria	Riserva sovrapprezzo azioni	Riserva da prima adozione LAS	Riserva per Utili (perdite) attuariali per benefici ai dipendenti			
<b>Saldo al 1 gennaio 2010</b>	<b>8.333.335</b>	<b>1.666.668</b>	<b>1.247.916</b>	<b>13.333.333</b>	<b>5.213</b>	<b>(28.343)</b>	<b>16.224.787</b>	<b>7.600.903</b>	<b>32.159.025</b>
Aumento di capitale	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Distribuzione agli azionisti		0	0	0	0	0	0	(4.583.334)	(4.583.334)
Destinazione del risultato netto dell'esercizio precedente		0	3.017.569	0	0	0	3.017.569	(3.017.569)	0
Altre variazioni		0	(1)	0	0	1	0	0	0
Utile/(Perdita) complessivo rilevato di cui:		0	0	0	0	6.282	6.282	9.739.969	9.746.251
<i>Utile/(Perdita) rilevato direttamente a patrimonio netto</i>		0	0	0	0	6.282	6.282	0	6.282
<i>Utile (Perdita) d'esercizio</i>		0	0	0	0	0	0	9.739.969	9.739.969
<b>Saldo al 31 dicembre 2010</b>	<b>8.333.335</b>	<b>1.666.668</b>	<b>4.265.484</b>	<b>13.333.333</b>	<b>5.213</b>	<b>(22.060)</b>	<b>19.248.638</b>	<b>9.739.969</b>	<b>37.321.941</b>
Aumento di capitale	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Distribuzione agli azionisti		0	0	(13.333.333)	0	0	(13.333.333)	(6.666.668)	(20.000.001)
Destinazione del risultato netto dell'esercizio precedente		0	3.073.301	0	0	0	3.073.301	(3.073.301)	0
Altre variazioni		0	0	0	0	0	0	0	0
Utile/(Perdita) complessivo rilevato di cui:		0	0	0	0	(18.503)	(18.503)	9.939.628	9.921.125
<i>Utile/(Perdita) rilevato direttamente a patrimonio netto</i>		0	0	0	0	(18.503)	(18.503)	0	(18.503)
<i>Utile (Perdita) d'esercizio</i>		0	0	0	0	0	0	9.939.628	9.939.628
<b>Saldo al 31 dicembre 2011</b>	<b>8.333.335</b>	<b>1.666.668</b>	<b>7.338.785</b>	<b>0</b>	<b>5.213</b>	<b>(40.563)</b>	<b>8.970.103</b>	<b>9.939.628</b>	<b>27.243.065</b>

**Rendiconto finanziario**

	NOTE	2011	2010
<i>(valori in euro)</i>			
<b>Disponibilità monetarie nette iniziali</b>		<b>282.224</b>	<b>1.276.438</b>
<i>Flusso monetario generato da attività di esercizio</i>			
Risultato netto d'esercizio (Gruppo e Terzi)	(22)	9.939.628	9.739.969
Ammortamenti	(38)	2.171.929	2.146.194
Svalutazione e perdite (riprese) di valore	(38)	841.107	1.771.137
Accantonamenti per rischi ed oneri	(24)	(430.334)	(97.481)
(Plus)/ Minusvalenze da realizzo di immobilizzazioni		0	(11.097)
Ricavi non monetari		0	0
Variazione rimanenze	(17)	0	0
Variazione crediti commerciali	(18)	(1.024.530)	(8.382.059)
Variazione delle altre attività	(15)	(842.574)	(945.827)
Variazione debiti commerciali	(27)	(719.431)	1.537.182
Variazione delle altre passività	(24)	(2.718.683)	2.404.088
Pagamento benefici ai dipendenti	(23)	(59.245)	(123.308)
<b>Flussi di cassa generati (assorbiti) da attività operativa</b>		<b>7.157.867</b>	<b>8.038.798</b>
<i>Flusso monetario generato da attività di investimento</i>			
Investimenti in immobilizzazioni materiali	(10)	(915.654)	(2.029.881)
Contributi in conto impianti			
Investimenti in immobilizzazioni immateriali	(12)	(565.954)	(94.666)
Aggregazioni aziendali		0	0
Disinvestimenti in immobilizzazioni materiali	(10)	0	252.236
Disinvestimenti in immobilizzazioni immateriali	(12)	0	0
Variazione Crediti ed altre attività finanziarie	(15)	2.443.668	(1.320.155)
<b>Totale</b>		<b>962.060</b>	<b>(3.192.466)</b>
<i>Flusso monetario generato da attività di finanziamento</i>			
Finanziamenti a medio lungo termine rimborsati	(22)	(2.052.702)	(1.257.212)
Finanziamenti a medio lungo termine ricevuti	(23)	14.000.000	0
Variazione dei finanziamenti e passività finanziarie a breve	(22)	621.308	0
Altre variazioni di patrimonio netto	(22)	(20.000.002)	(4.583.334)
<b>Totale</b>		<b>(7.431.396)</b>	<b>(5.840.546)</b>
<b>Flusso monetario complessivo del periodo</b>		<b>688.531</b>	<b>(994.214)</b>
Imposte pagate		6.770.165	5.190.209
Interessi passivi pagati		773.668	506.072
<b>Disponibilità monetarie nette finali</b>		<b>970.756</b>	<b>282.224</b>

# Note esplicative al bilancio d'esercizio

## 1 Premessa

Il presente bilancio civilistico relativo all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2011 (di seguito anche il "Bilancio Civilistico") è stato predisposto in conformità agli International Financial Reporting Standards, emanati dall'International Accounting Standards Board, adottati dall'Unione Europea ("EU-IFRS"). Occorre in particolare segnalare che Centostazioni S.p.A. si è avvalsa della facoltà prevista dal Decreto Legislativo 28 febbraio 2005, n. 38, che disciplina l'esercizio delle opzioni previste dall'articolo 5 del Regolamento Europeo n. 1606/2002 in materia di principi contabili internazionali.

In particolare, ai sensi degli articoli 3 e 4 del suddetto decreto legislativo, la Società ha applicato gli EU-IFRS per la redazione del bilancio civilistico a partire dall'esercizio chiuso al 31 dicembre 2009. Fino all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2008 la Società ha predisposto i propri bilanci civilistici in accordo con quanto disciplinato in materia dal Decreto Legislativo n. 127 del 9 aprile 1991, così come interpretato dai principi contabili emanati dall'Organismo Italiano di Contabilità (i "Principi Contabili Italiani").

## 2 Società

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

Gli Amministratori in data 7 marzo 2012 hanno approvato il bilancio di esercizio al 31 dicembre 2011 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 7 marzo 2012, data di approvazione del Consiglio di Amministrazione.

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



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

Il bilancio è stato redatto sulla base del criterio generale del costo storico, con l'eccezione delle voci che secondo gli IFRS sono rilevate al *fair value*, come indicato di seguito nei principi contabili rilevanti.

Il bilancio d'esercizio è costituito dal Prospetto della situazione patrimoniale-finanziaria, dal Conto economico, dal Prospetto di conto economico complessivo, dal Prospetto delle variazioni di patrimonio netto, dal Rendiconto finanziario e dalle relative note esplicative di commento.

Il Prospetto della situazione patrimoniale-finanziaria è presentato seguendo uno schema che prevede la distinzione delle attività e delle passività in correnti e non correnti, con specifica separazione delle attività e passività possedute per la vendita. Le attività correnti, che includono liquidità e mezzi equivalenti, sono quelle destinate a essere realizzate, cedute o utilizzate nel normale ciclo operativo della società o nei dodici mesi successivi alla chiusura dell'esercizio; le passività correnti sono quelle per le quali è prevista l'estinzione nel normale ciclo operativo della società o nei dodici mesi successivi alla chiusura dell'esercizio.

Per il Conto economico la classificazione dei costi è effettuata in base alla natura degli stessi. La società ha presentato tutte le voci di ricavo e di costo rilevate nell'esercizio in due prospetti separati comprendenti: il Conto economico e il Prospetto di conto economico complessivo.

Per il rendiconto finanziario è utilizzato il metodo indiretto.

Gli IFRS sono stati applicati coerentemente con le indicazioni fornite nel "*Framework for the preparation and presentation of financial statements*" e non si sono verificate criticità che abbiano richiesto il ricorso a deroghe ai sensi dello IAS 1, paragrafo 19.

Tutti i valori sono espressi in migliaia di euro, salvo quando indicato diversamente. L'euro rappresenta sia la valuta funzionale della Controllante che quella di presentazione del bilancio.

### **4 Principi contabili applicati**

I principi contabili descritti di seguito sono stati applicati coerentemente in tutti i periodi inclusi nel presente bilancio d'esercizio.

#### ***Immobili, impianti e macchinari***

Un elemento degli immobili, degli impianti e dei macchinari è iscritto al costo di acquisto, al netto dell'ammortamento accumulato e delle perdite di valore determinate secondo le modalità descritte nel seguito.

Il costo comprende eventuali oneri direttamente attribuibili all'acquisizione delle attività. Il costo di un bene prodotto in economia comprende il costo dei materiali utilizzati e della manodopera diretta, altri costi direttamente attribuibili per portare il bene nel luogo e nelle

condizioni necessarie al funzionamento nel modo inteso dalla direzione aziendale, i costi di smantellamento e di rimozione del bene e bonifica del sito su cui insiste, nonché gli oneri finanziari sostenuti nel periodo di realizzazione del bene.

Se un elemento di immobili, impianti e macchinari è composto da vari componenti aventi vite utili differenti, tali componenti sono contabilizzati separatamente (componenti significativi).

Gli ammortamenti sono calcolati in modo sistematico e costante sulla base delle aliquote ritenute rappresentative della vita utile di ciascun componente degli elementi di immobili, impianti e macchinari. Le vite utili stimate e le conseguenti aliquote di ammortamento applicate sono di seguito indicate:

- Opere civili	(33 anni)	3%;
- Impianti meccanici	(5 anni)	20%;
- Impianti elettrici	(5 anni)	20%;
- Impianti antincendio	(10 anni)	10%;
- Attrezzature commerciali	(5 anni)	20%;
- Mobili d'ufficio	(8 anni)	12%;
- Macchine elettroniche (hardware)	(5 anni)	20%.

I metodi di ammortamento, le vite utili e i valori residui sono rivisti alla data di riferimento del bilancio.

I terreni, sia liberi da costruzioni, sia annessi a fabbricati civili e industriali non sono ammortizzati, in quanto elementi a vita utile illimitata.

Il costo sostenuto per la sostituzione di una parte di un elemento di immobili, impianti e macchinari è sommato al valore contabile dell'elemento a cui si riferisce se è probabile che i relativi futuri benefici affluiranno alla società e se il costo dell'elemento può essere determinato attendibilmente. Il valore contabile della parte sostituita viene eliminato. I costi per la manutenzione ordinaria di immobili, impianti e macchinari sono rilevati a conto economico nell'esercizio in cui sono sostenuti.

In presenza di indicatori specifici circa il rischio di mancato recupero del valore di carico delle attività materiali, queste sono sottoposte ad una verifica per rilevarne eventuali perdite di valore ("impairment test") così come descritto nello specifico paragrafo.

Le attività materiali non sono più esposte in bilancio a seguito della loro cessione o quando non sussistano benefici economici futuri attese dall'uso; l'eventuale perdita o utile (calcolata come differenza tra il valore di cessione, al netto dei costi di vendita, e il valore di carico) è rilevata a conto economico nell'esercizio di dismissione.

### ***Attività immateriali***

Le attività immateriali sono le attività identificabili prive di consistenza fisica, controllate dall'impresa e in grado di produrre benefici economici futuri, nonché l'avviamento, quando

acquisito a titolo oneroso. 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.

I costi relativi alle attività di sviluppo interno sono iscritti nell'attivo patrimoniale quando: (i) il costo attribuibile all'attività immateriale è attendibilmente determinabile, (ii) vi è l'intenzione, la disponibilità di risorse finanziarie e la capacità tecnica di rendere l'attività disponibile all'uso o alla vendita, (iii) è dimostrabile che l'attività sia in grado di produrre benefici economici futuri.

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 e quando le stesse attività sono identificabili, controllate dall'impresa e in grado di produrre benefici economici futuri.

In presenza di indicatori specifici circa il rischio di mancato recupero del valore di carico delle attività immateriali, queste sono sottoposte ad una verifica per rilevarne eventuali perdite di valore ("impairment test") così come descritto nello specifico paragrafo.

Nel bilancio della società sono presenti le seguenti tipologie di attività immateriali, la cui vita utile è stata definita come descritto:

- Diritti di utilizzo opere dell'ingegno: Software [vita utile definita: 3 anni]

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

Le aliquote di ammortamento utilizzate con riferimento alle attività immateriali a vita utile definita sono di seguito esposte:

- Software 33,33%

Nel bilancio della società non sono presenti attività immateriali a vita utile indefinita.

I costi di ricerca vengono spesi direttamente a conto economico nell'esercizio in cui sono sostenuti. I costi di sviluppo sostenuti in relazione a un determinato progetto sono capitalizzati solo quando la società dimostra: (a) la possibilità tecnica di completare l'attività immateriale in modo da renderla disponibile per l'uso o per la vendita; (b) la propria intenzione di completare detta attività per utilizzarla o cederla a terzi; (c) le modalità in cui essa

genererà probabili benefici economici futuri; (d) la disponibilità di risorse tecniche, finanziarie o di altro tipo per completare lo sviluppo; (e) la sua capacità di valutare in modo attendibile il costo attribuibile all'attività durante il suo sviluppo; (f) l'esistenza di un mercato per i prodotti e servizi derivanti dall'attività ovvero dell'utilità a fini esterni. I costi capitalizzabili comprendono le sole spese sostenute che possono essere attribuite direttamente al processo di sviluppo ovvero: i costi per materiali, la manodopera diretta e una quota adeguata delle spese generali di produzione. Le spese di sviluppo che non presentano le predette caratteristiche per la capitalizzazione sono rilevate nel conto economico nel momento in cui sono sostenute.

Dopo l'iscrizione iniziale il costo delle spese di sviluppo rilevate tra le attività patrimoniali viene rettificato dai relativi ammortamenti accumulati e dalle eventuali perdite di valore, determinate secondo le modalità descritte nel seguito.

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.

#### ***Perdita di valore delle attività (impairment test)***

Alla data di chiusura del bilancio, il valore contabile degli immobili, impianti e macchinari, degli investimenti immobiliari, delle attività immateriali, finanziarie e delle partecipazioni è soggetto a verifica per determinare se vi sono indicazioni che queste attività abbiano subito perdite di valore.

Nel caso in cui esistano tali indicatori, si procede alla stima dell'ammontare recuperabile di tali attività, per determinare l'importo della svalutazione ("impairment test"). Per l'avviamento e le altre attività immateriali a vita utile indefinita l'impairment test è effettuato almeno annualmente, indipendentemente dal verificarsi o meno di eventi che facciano presupporre una riduzione di valore, o più frequentemente nel caso in cui si verificano eventi o cambiamenti di circostanze che possano far emergere eventuali riduzioni di valore.

Il valore recuperabile è il maggiore fra il valore equo di un'attività o unità generatrice di flussi finanziari al netto dei costi di vendita e il suo valore d'uso, e viene determinato per singola attività, ad eccezione del caso in cui tale attività generi flussi finanziari che non siano ampiamente indipendenti da quelli generati da altre attività o gruppi di attività, nel quale caso la società stima il valore recuperabile dell'unità generatrice di flussi di cassa cui l'attività appartiene. In particolare, poiché l'avviamento non genera flussi finanziari indipendentemente da altre attività o gruppi di attività, la verifica per la riduzione di valore riguarda l'unità o il gruppo di unità cui l'avviamento è stato allocato.

Nel determinare il valore d'uso, la società attualizza i flussi finanziari stimati futuri, utilizzando un tasso di attualizzazione ante-imposte che riflette le valutazioni di mercato sul valore temporale del denaro ed i rischi specifici dell'attività.

Se il valore contabile di un'attività o unità generatrice di flussi finanziari è superiore al suo valore recuperabile, tale attività ha subito una perdita di valore ed è conseguentemente svalutata fino a portarla al valore recuperabile.

Le perdite di valore subite da attività in funzionamento sono rilevate a conto economico nelle categorie di costo coerenti con la funzione dell'attività che ha evidenziato la perdita di valore.

Infine, in sede di chiusura del bilancio d'esercizio la società valuta l'eventuale esistenza di indicatori di una diminuzione delle perdite di valore precedentemente rilevate e, qualora tali indicatori esistano, effettua una nuova stima del valore recuperabile. Il valore di un'attività precedentemente svalutata, ad eccezione dell'avviamento, può essere ripristinato solo se vi sono stati cambiamenti nelle stime utilizzate per determinare il valore recuperabile dell'attività dopo l'ultima rilevazione di una perdita durevole. In tale caso il valore recuperabile dell'attività viene portato al valore recuperabile, senza tuttavia che il valore così incrementato possa eccedere il valore contabile che sarebbe stato determinato, al netto dell'ammortamento, se non fosse stata rilevata alcuna perdita di valore negli anni precedenti. Ogni ripristino viene rilevato quale provento a conto economico; dopo che è stato rilevato un ripristino di valore, la quota di ammortamento dell'attività è rettificata nei periodi futuri, al fine di ripartire il valore contabile modificato, al netto di eventuali valori residui, in quote costanti lungo la restante vita utile.

In nessun caso il valore dell'avviamento precedentemente svalutato può essere ripristinato al valore originario.

### ***Crediti e debiti***

I crediti sono iscritti inizialmente al valore equo (fair value) che, generalmente, coincide con il valore nominale. Successivamente tali crediti commerciali 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 crediti commerciali rientranti in operazioni di cessione sono eliminati dallo stato patrimoniale solamente se la cessione ha comportato il sostanziale trasferimento di tutti i rischi e benefici connessi ai crediti stessi. Per contro, qualora sia stata mantenuta una parte rilevante dei rischi e benefici relativi ai crediti ceduti, si provvede a iscrivere nello stato patrimoniale una passività finanziaria che equivale al corrispettivo ricevuto.

I debiti sono inizialmente rilevati al costo, corrispondente al fair value delle passività, al netto dei costi di transazione direttamente attribuibili. Successivamente alla rilevazione iniziale, i debiti sono valutati con il criterio del costo ammortizzato, utilizzando il metodo del tasso di interesse effettivo.

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

#### ***Disponibilità liquide e mezzi equivalenti***

Le disponibilità liquide e i mezzi equivalenti sono iscritti al valore nominale e comprendono i valori che possiedono i requisiti dell'alta liquidità, della disponibilità a vista o brevissimo termine, del buon esito e di un irrilevante rischio del loro valore.

#### ***Finanziamenti a lungo termine***

I finanziamenti a medio-lungo termine, sono inizialmente iscritti al "fair value" incrementato dei costi dell'operazione; successivamente vengono valutati al costo ammortizzato, rappresentato dal valore iniziale, al netto dei rimborsi in linea capitale già effettuati, rettificato (in aumento o in diminuzione) in base all'ammortamento di eventuali differenze fra il valore iniziale e il valore alla scadenza, utilizzando il metodo dell'interesse effettivo.

#### ***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, rilevato alla data di regolamento, rappresentato dal fair value del corrispettivo iniziale, incrementato nel caso delle attività e diminuito nel caso delle passività degli eventuali costi di transazione direttamente attribuibili all'acquisizione delle attività e alla emissione delle passività finanziarie. Successivamente alla rilevazione iniziale, le attività e le passività finanziarie sono valutate con il criterio del costo ammortizzato, utilizzando il metodo del tasso di interesse effettivo.

Le attività e le 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.

Le eventuali attività finanziarie detenute con lo scopo di ricavare un profitto nel breve termine sono iscritte e valutate al fair value, con imputazione degli effetti a conto economico; le eventuali attività finanziarie diverse dalle precedenti sono classificate come strumenti finanziari disponibili per la vendita, iscritte e valutate al fair value con imputazione degli effetti a patrimonio netto.

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

Le passività relative ai benefici a breve termine garantiti ai dipendenti, erogati nel corso del rapporto di lavoro, sono iscritte per l'ammontare maturato alla data di chiusura dell'esercizio.

Le passività relative agli altri benefici ai dipendenti a medio-lungo termine sono iscritte nell'esercizio di maturazione del diritto, al netto delle anticipazioni corrisposte, e sono determinate sulla base di ipotesi attuariali, se significative, e rilevate per competenza coerentemente alle prestazioni di lavoro necessarie per l'ottenimento dei benefici.

Le passività relative ai benefici garantiti ai dipendenti erogati in coincidenza o successivamente alla cessazione del rapporto di lavoro attraverso programmi a benefici definiti, rappresentati principalmente dal Trattamento di Fine Rapporto di lavoro subordinato delle imprese italiane maturato fino alla data del 31 dicembre 2006 (o, ove applicabile, fino alla successiva data di adesione al fondo di previdenza complementare), sono iscritte nell'esercizio di maturazione del diritto, al netto delle anticipazioni corrisposte, e sono determinate sulla base di ipotesi attuariali e rilevate per competenza coerentemente alle prestazioni di lavoro necessarie per l'ottenimento dei benefici; la valutazione delle passività è effettuata da attuari indipendenti. 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.

A seguito dell'approvazione della Legge n. 296/2006, "Legge Finanziaria 2007" e successivi decreti e regolamenti, per le società cui è applicabile la riforma, le quote di TFR maturate a decorrere dal 1° gennaio 2007, nel caso di destinazione al Fondo di Tesoreria presso l'INPS, e dal 30 giugno 2007 o data di adesione antecedente, nel caso di opzione per i fondi di previdenza complementare, sono qualificabili come premi a contribuzione definita e il trattamento contabile è quindi assimilato a quello in essere per i versamenti contributivi di altra natura, con l'iscrizione delle passività per l'ammontare maturato alla data di chiusura dell'esercizio.

### ***Fondi rischi e oneri***

Gli accantonamenti ai fondi per rischi ed oneri sono rilevati quando, alla data di riferimento, in presenza di una obbligazione legale o implicita nei confronti di terzi, derivante da un evento passato, è probabile che per soddisfare l'obbligazione stessa si renderà necessario un esborso di risorse il cui ammontare sia stimabile in modo attendibile. Gli accantonamenti sono iscritti al valore rappresentativo della migliore stima dell'ammontare che l'entità pagherebbe per estinguere l'obbligazione ovvero per trasferirla a terzi alla data di chiusura dell'esercizio. Se l'effetto finanziario correlato al tempo risulta essere significativo, gli accantonamenti sono determinati attualizzando i flussi finanziari futuri attesi a un tasso di sconto al lordo delle imposte che riflette la valutazione corrente del mercato del costo del denaro in relazione al tempo e, se applicabile, il rischio specifico attinente l'obbligazione. Quando l'ammontare è attualizzato, l'incremento dell'accantonamento dovuto al trascorrere del tempo è rilevato come onere finanziario. Se la passività è relativa ad immobili, impianti e macchinari (per esempio

smantellamento e ripristino di siti), il fondo è rilevato in contropartita all'attività cui si riferisce e la rilevazione dell'onere a conto economico avviene attraverso il processo di ammortamento dell'immobilizzazione materiale alla quale l'onere stesso si riferisce. Le variazioni di stima sono riflesse nel conto economico del periodo in cui avviene la variazione.

### ***Ricavi***

I ricavi delle vendite di beni sono valutati al fair value del corrispettivo ricevuto o spettante, tenendo conto del valore di eventuali resi, abbuoni, sconti commerciali, e premi attinenti la quantità. I ricavi sono rilevati quando i rischi significativi ed i benefici connessi alla proprietà dei beni sono trasferiti all'acquirente, quando la recuperabilità del corrispettivo è probabile, i relativi costi o l'eventuale restituzione delle merci possono essere stimati attendibilmente, e se la direzione cessa di esercitare il livello continuativo di attività solitamente associate con la proprietà della merce venduta.

I ricavi delle vendite di beni sono esposti nel conto economico consolidato al netto di resi, abbuoni, sconti commerciali, e premi attinenti la quantità.

### ***Costi***

I costi sono rilevati per competenza. I costi per acquisto di beni sono rilevati a conto economico per competenza quando i rischi ed i benefici significativi connessi alla proprietà dei beni sono trasferiti all'acquirente. I costi per acquisto di beni sono esposti nel conto economico consolidato al netto di resi, abbuoni, sconti commerciali, e premi attinenti la quantità.

I costi per servizi sono riconosciuti per competenza in base al momento di ricevimento degli stessi. I costi di pubblicità e di ricerca sono integralmente imputati a conto economico.

### ***Oneri e proventi finanziari***

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

### ***Imposte sul reddito***

Le imposte correnti sul reddito dell'esercizio sono determinate sulla base di una realistica previsione degli oneri da assolvere in applicazione della vigente normativa fiscale e sono esposte, nell'ambito della situazione patrimoniale, al netto degli acconti versati e delle ritenute subite. L'eventuale eccedenza a credito è iscritta all'attivo dello stato patrimoniale sotto la voce "Crediti tributari", mentre quella a debito sotto la voce "Debiti per imposte sul reddito".



Le imposte anticipate e differite sono rilevate al fine di riflettere i futuri benefici e/o oneri d'imposta che rinvengono dalle differenze temporanee tra valori contabili delle attività e passività iscritte nel bilancio e corrispondenti valori considerati ai fini della determinazione delle imposte correnti, nonché dalle eventuali perdite fiscali riportabili a nuovo senza limiti di tempo ma nei limiti dell'80%.

Le attività per imposte anticipate sono iscritte in bilancio, in rispetto al principio della prudenza, se vi è la ragionevole certezza dell'esistenza negli esercizi in cui si riverseranno le differenze temporanee deducibili, che hanno portato all'iscrizione delle imposte anticipate, di un reddito imponibile non inferiore all'ammontare delle differenze che si andranno ad annullare.

L'attività per imposta anticipata relativa al beneficio fiscale connesso a perdite riportabili a nuovo è iscritta in bilancio se sussistono, in particolare, le seguenti condizioni: esiste una ragionevole certezza di ottenere in futuro imponibili fiscali che potranno assorbire le perdite riportabili, entro il periodo nel quale le stesse sono deducibili secondo la normativa tributaria; le perdite in oggetto derivano da circostanze ben identificate ed è ragionevolmente certo che tali circostanze non si ripeteranno in futuro.

Le imposte differite ed anticipate sono determinate sulla base delle aliquote d'imposta previste per la tassazione dei redditi degli esercizi in cui le differenze temporanee si annulleranno. L'effetto del cambiamento delle aliquote fiscali sulle predette imposte viene contabilizzato nell'esercizio in cui sono approvati i relativi provvedimenti di legge.

#### ***Attività e passività possedute per la vendita e attività operative cessate***

Le attività non correnti o i gruppi di attività e passività significative, il cui valore contabile sarà recuperato principalmente attraverso la vendita anziché attraverso l'utilizzo continuativo, sono presentate separatamente dalle altre attività e passività dello stato patrimoniale.

Immediatamente prima di essere classificate come destinate alla vendita, esse sono rilevate in base allo specifico IFRS di riferimento applicabile a ciascuna attività e passività, e successivamente iscritte al minore tra il valore contabile e il presunto fair value, al netto dei relativi costi di vendita. Eventuali perdite sono rilevate immediatamente nel conto economico. Relativamente alla classificazione nel conto economico, le attività operative cessate o in corso di dismissione sono attività vendute o classificate come possedute per la vendita che soddisfano uno dei seguenti requisiti:

- rappresentano un importante ramo autonomo di attività o area geografica di attività;
- fanno parte di un unico programma coordinato di dismissione di un importante ramo autonomo di attività o di un'area geografica di attività;
- sono imprese controllate acquisite esclusivamente in funzione di una successiva vendita.

Gli effetti economici di operazioni economiche relative ad attività operative cessate o in corso di dismissione, al netto dei relativi effetti fiscali, sono esposti in un'unica voce del conto economico consolidato, anche con riferimento ai dati dell'esercizio comparativo.

### ***Uso di stime e valutazioni***

La redazione del presente bilancio d'esercizio, in applicazione degli IFRS, ha richiesto la formulazione di stime e di assunzioni che hanno avuto effetto sui valori delle attività e delle passività del bilancio d'esercizio e sull'informativa relativa, nonché sulle attività e sulle passività potenziali alla data del bilancio d'esercizio. Le stime e le relative ipotesi si basano sulle esperienze pregresse e su altri fattori considerati ragionevoli nella fattispecie, e le stesse sono state adottate quando il valore contabile delle attività e delle passività non era facilmente desumibile da altre fonti. I risultati che si consuntiveranno potrebbero differire da tali stime. Le stime sono state utilizzate, in particolare per determinare e rilevare gli accantonamenti per rischi ed oneri ed il valore di presumibile realizzo dei crediti. Le stime e le assunzioni sono riviste periodicamente e gli effetti di ogni variazione sono riflessi nel conto economico, qualora la stessa interessi solo quel periodo. Nel caso in cui la revisione di stime interessi sia periodi correnti che periodi futuri, la variazione è rilevata nel periodo in cui la revisione viene effettuata e nei relativi periodi futuri.

### **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 2011, 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.

- Modifiche allo IAS 32 – “Classificazione delle emissioni di diritti”, al fine di disciplinare la contabilizzazione dell'emissione di diritti denominati in valuta diversa da quella funzionale dell'emittente;
- Modifiche all'IFRIC 14 – “Pagamenti anticipati relativi a una previsione di contribuzione minima”, che consente alle società che versano anticipatamente una contribuzione minima dovuta di riconoscerla come attività;
- Modifiche all'IFRIC 19 – “Estinzione di passività finanziarie con strumenti rappresentativi di capitale”, che fornisce le linee guida circa la rilevazione dell'estinzione di una passività finanziaria attraverso l'emissione di strumenti di capitale.

*Principi contabili non ancora applicabili in quanto non omologati dall'Unione Europea*

In data 12 novembre 2009 lo IASB ha emesso la prima parte del principio contabile IFRS 9 – “Strumenti finanziari”, che sostituirà lo IAS 39 – “Strumenti Finanziari: rilevazione e valutazione”. Questa prima pubblicazione riguarda la classificazione degli strumenti finanziari ed è inserita in un progetto articolato in tre fasi che riguarderanno rispettivamente le modalità di determinazione dell’impairment di attività finanziarie e le modalità di applicazione dell’hedge accounting. L’emissione del nuovo principio, che ha l’obiettivo di semplificare e ridurre la complessità delle contabilizzazioni degli strumenti finanziari, prevede la classificazione degli strumenti finanziari in tre categorie da definirsi in base al modello di business utilizzato, alle caratteristiche contrattuali e ai relativi flussi di cassa degli strumenti in questione.

In data 19 ottobre 2010 lo IASB ha pubblicato un’integrazione all’IFRS 9 che, al fine di normalizzare gli effetti relativi alla volatilità che sorge dalla decisione di valorizzare le passività finanziarie al relativo fair value, disciplina di rilevare le variazioni in oggetto nel prospetto del conto economico complessivo, senza impatti sul risultato netto del periodo rappresentato nel prospetto di conto economico.

In data 7 ottobre 2010 lo IASB ha pubblicato alcuni emendamenti al principio IFRS 7 – Strumenti finanziari: Informazioni integrative, applicabile per i periodi contabili che avranno inizio il o dopo il 1° luglio 2011. Gli emendamenti sono stati emessi con l’intento di migliorare la comprensione delle transazioni di trasferimento (derecognition) delle attività finanziarie, inclusa la comprensione dei possibili effetti derivanti da qualsiasi rischio rimasto in capo all’impresa che ha trasferito tali attività. Si ritiene che l’adozione di tale versione rivista non comporterà alcun effetto significativo sul bilancio separato della società.

In data 20 dicembre 2010 lo IASB ha emesso un emendamento minore allo IAS 12 – Imposte sul reddito, applicabile in modo retrospettivo dal 1° gennaio 2012, che chiarisce la determinazione delle imposte differite sugli investimenti immobiliari valutati al fair value. Tale modifica introduce la presunzione che le imposte differite relative agli investimenti immobiliari valutati al fair value (IAS 40) devono essere determinate tenendo conto che il valore contabile di tale attività sarà recuperato attraverso la vendita. Conseguentemente a tale emendamento il SIC-21 – Imposte sul reddito – Recuperabilità di un’attività non ammortizzabile rivalutata non sarà più applicabile. La società sta valutando gli impatti derivanti dall’applicazione della modifica.

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

trattamento contabile delle partecipazioni nel bilancio separato. Il nuovo principio muove dai principi esistenti, individuando nel concetto di controllo il fattore determinante ai fini del consolidamento di una società nel bilancio consolidato della controllante. Esso fornisce, inoltre, una guida per determinare l'esistenza del controllo laddove sia difficile da accertare. Il principio è applicabile in modo retrospettivo dal 1° gennaio 2013. La società sta valutando gli impatti derivanti dall'applicazione della modifica.

In data 12 maggio 2011 lo IASB ha emesso il principio IFRS 12 – Informazioni aggiuntive su partecipazioni in altre Imprese, applicabile in modo retrospettivo dal 1° gennaio 2013, che disciplina le informazioni aggiuntive da fornire su ogni tipologia di partecipazione, ivi incluse quelle su imprese controllate, gli accordi di compartecipazione, collegate, società a destinazione specifica ed altre società veicolo non consolidate. La società sta valutando gli impatti derivanti dall'applicazione della modifica.

In data 12 maggio 2011 lo IASB ha emesso il principio IFRS 13 – Misurazione del fair value, applicabile in modo prospettico dal 1° gennaio 2013, che chiarisce le modalità di determinazione del fair value ai fini del bilancio e si applica a tutti i principi IFRS che richiedono o permettono la misurazione del fair value o la presentazione di informazioni basate sul fair value. La società sta valutando gli impatti derivanti dall'applicazione della modifica.

In data 16 giugno 2011 lo IASB ha emesso un emendamento allo IAS 1 – Presentazione del bilancio, applicabile dagli esercizi aventi inizio dopo o dal 1° luglio 2012, che disciplina il raggruppamento di tutti i componenti presentati tra gli Altri utili/(perdite) complessivi a seconda che esse possano o meno essere riclassificati successivamente a conto economico.

Dall'adozione di tale principio non sono previsti effetti significativi per la società.

In data 16 giugno 2011 lo IASB ha emesso un emendamento allo IAS 19 – Benefici ai dipendenti, è applicabile in modo retrospettivo dall'esercizio avente inizio dal 1° gennaio 2013, che elimina l'opzione di differire il riconoscimento degli utili e delle perdite attuariali con il metodo del corridoio, richiedendo la presentazione nella situazione patrimoniale e finanziaria del deficit o surplus del fondo nella sua interezza, ed il riconoscimento separato nel conto economico delle componenti di costo legate alla prestazione lavorativa e gli oneri finanziari netti, e l'iscrizione degli utili e perdite attuariali che derivano dalla rimisurazione in ogni esercizio della passività e attività tra gli Altri utili/(perdite) complessivi. Inoltre, il rendimento delle attività incluso tra gli oneri finanziari netti dovrà essere calcolato sulla base del tasso di sconto della passività e non più del rendimento atteso delle stesse. L'emendamento infine, introduce nuove informazioni aggiuntive da fornire nelle note al bilancio. La società sta valutando gli impatti derivanti dall'applicazione della modifica.

In data 16 dicembre 2011 lo IASB ha emesso alcuni emendamenti allo IAS 32 – Strumenti Finanziari: esposizione nel bilancio, applicabili in modo retrospettivo per gli esercizi aventi inizio dal o dopo il 1° gennaio 2014, per chiarire l'applicazione di alcuni criteri per la compensazione delle attività e delle passività finanziarie presenti nello IAS 32. Dall'adozione di tale principio non sono previsti effetti significativi per la società.

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 dei contratti di compensazione delle attività e passività finanziarie sulla situazione patrimoniale-finanziaria. Gli emendamenti sono applicabili per gli esercizi aventi inizio dal o dopo il 1° gennaio 2013 e periodi intermedi successivi a tale data. Le informazioni devono essere fornite in modo retrospettivo. Si ritiene che l'adozione di tale versione rivista non comporterà alcun effetto significativo sul bilancio separato della società.

## **5 Gestione dei rischi finanziari**

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

Nella presente sezione vengono fornite informazioni relative all'esposizione della Società a ciascuno dei rischi elencati in precedenza, gli obiettivi, le politiche e i processi di gestione di tali rischi e i metodi utilizzati per valutarli, nonché la gestione del capitale. Il presente bilancio include inoltre ulteriori informazioni quantitative.

La struttura Finanza della Direzione Centrale Finanza, Controllo e Patrimonio della Capogruppo coordina le linee guida della gestione dei rischi, approvate dal Consiglio d'Amministrazione della Capogruppo. I rischi finanziari vengono identificati, valutati e monitorati in stretta collaborazione con le singole società del Gruppo.

### ***Rischio di credito***

Il rischio di credito è il rischio che un cliente o una delle controparti di uno strumento finanziario causi una perdita finanziaria non adempiendo ad un'obbligazione. Il rischio di credito deriva principalmente dai crediti commerciali, dai crediti finanziari verso la pubblica amministrazione e dai crediti relativi a strumenti finanziari derivati e dalle disponibilità liquide e mezzi equivalenti. Per gli istituti finanziari e le banche solo controparti con un rating indipendente sono accettati. Per quanto riguarda la valutazione del rischio di credito dei clienti, ogni società del Gruppo è responsabile per la gestione e analisi del rischio di tutti i nuovi clienti rilevanti, controlla costantemente la propria esposizione commerciale e finanziaria e monitora l'incasso dei crediti e della pubblica amministrazione nei tempi

contrattuali prestabiliti. L'analisi del rischio di credito include il rating indipendente, se disponibile, e la posizione finanziaria della controparte così come l'esperienza passata.

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

### ***Rischio di liquidità***

Il rischio liquidità è il rischio che un'entità abbia difficoltà ad adempiere alle obbligazioni associate a passività finanziarie da regolare consegnando disponibilità liquide o un'altra attività finanziaria.

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

(valori in migliaia di euro)

31.12.2011 <i>(tasso utilizzato 2,5%)</i>	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>							
Prestiti obbligazionari							
<b>Finanziamenti da banche</b>	<b>32.047</b>	<b>35.892</b>	<b>1.487</b>	<b>9.768</b>	<b>3.248</b>	<b>11.221</b>	<b>10.169</b>
Debiti verso altri finanziatori							
Passività per leasing finanziari							
Debiti finanziari verso soc del Gruppo							
Altri finanziamenti							
Debiti commerciali	27.579	27.579	27.002		577		
Passività finanziarie*							
<b>Passività finanziarie derivate</b>							
Interest rate swap di copertura							
Contratti a termine su cambi di copertura							
Flussi in uscita							
Flussi in entrata							
<b>Totale</b>	<b>59.626</b>	<b>63.471</b>	<b>28.489</b>	<b>9.768</b>	<b>3.825</b>	<b>11.221</b>	<b>10.169</b>

\* Esclude gli strumenti derivati (esposti separatamente)

Scadenza valore contabile

31.12.2011 <i>(tasso utilizzato 2,5%)</i>	Valore contabile	Entro 12 mesi	1-5 anni	Oltre 5 anni
<b>Passività finanziarie non derivate</b>				
Prestiti obbligazionari				
<b>Finanziamenti da banche</b>	<b>32.047</b>	<b>10.953</b>	<b>16.456</b>	<b>4.638</b>
Debiti verso altri finanziatori				
Passività per leasing finanziari				
Debiti finanziari verso soc del Gruppo				
Altri finanziamenti				
Debiti commerciali	27.579	27.002	577	
Passività finanziarie*				
<b>Passività finanziarie derivate</b>				
Interest rate swap di copertura				
Contratti a termine su cambi di copertura				
Flussi in uscita				
Flussi in entrata				
<b>Totale</b>	<b>59.626</b>	<b>37.955</b>	<b>17.033</b>	<b>4.638</b>

\* Esclude gli strumenti derivati (esposti separatamente)

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

(valori in migliaia di euro)

31.12.2010 (tasso utilizzato 2,5%)	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>							
Prestiti obbligazionari							
<b>Finanziamenti da banche</b>	20.133	22.501	1.134	1.120	9.874	5.333	5.041
Debiti verso altri finanziatori							
Passività per leasing finanziari							
Debiti finanziari verso soc del Gruppo							
Altri finanziamenti							
Debiti commerciali	28.259	28.259	27.721		537		
Passività finanziarie*							
<b>Passività finanziarie derivate</b>							
Interest rate swap di copertura							
Contratti a termine su cambi di copertura							
Flussi in uscita							
Flussi in entrata							
<b>Totale</b>	<b>48.392</b>	<b>50.760</b>	<b>28.855</b>	<b>1.120</b>	<b>10.411</b>	<b>5.333</b>	<b>5.041</b>

\* Esclude gli strumenti derivati (esposti separatamente)

**Scadenza valore contabile**

31.12.2010 (tasso utilizzato 2,5%)	Valore contabile	Entro 12 mesi	1-5 anni	Oltre 5 anni
<b>Passività finanziarie non derivate</b>				
Prestiti obbligazionari				
<b>Finanziamenti da banche</b>	<b>20.133</b>	<b>1.309</b>	<b>15.410</b>	<b>3.413</b>
Debiti verso altri finanziatori				
Passività per leasing finanziari				
Debiti finanziari verso soc del Gruppo				
Altri finanziamenti				
Debiti commerciali	28.259	27.721	537	
Passività finanziarie*				
<b>Passività finanziarie derivate</b>				
Interest rate swap di copertura				
Contratti a termine su cambi di copertura				
Flussi in uscita				
Flussi in entrata				
<b>Totale</b>	<b>48.392</b>	<b>29.031</b>	<b>15.948</b>	<b>3.413</b>

\* Esclude gli strumenti derivati (esposti separatamente)

I tassi di interesse utilizzati per attualizzare i flussi finanziari previsti si basano sulla curva di rendimenti dei titoli di stato alla data di bilancio incrementati di un credit spread adeguato. Nel fornire le informazioni quantitative riepilogative in merito alla propria esposizione al rischio di liquidità l'entità deve spiegare le modalità con cui tali dati sono stati determinati. Inoltre, se gli esborsi di cassa compresi in tali dati possono verificarsi significativamente prima delle scadenze indicate oppure essere di importo significativamente diverso da quello indicato in tali dati, l'entità deve dichiarare tale fatto e deve fornire informazioni quantitative tali da consentire agli utilizzatori del bilanci di determinare la portata di tale rischio, a meno che tali informazioni non siano incluse nelle analisi delle scadenze contrattuali.

### ***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, dovute 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.

Dall'analisi di sensitività, riferita agli impegni contrattuali in essere, tenuto conto della tipologia e delle modalità di svolgimento delle attività sociali, non sono emersi significativi effetti di possibili variazioni sui risultati della Società, in dipendenza delle variabili relative alle principali componenti del rischio di mercato, ovvero: rischio di tasso, rischio di cambio (o rischio valutario), rischio di prezzo.

Non si ravvedono particolari rischi derivanti da possibili variazioni normative nazionali od internazionali con impatto sulle capacità reddituali dell'impresa.

La società non utilizza operazioni di copertura al fine di gestire la volatilità dei risultati.

### ***Rischio di tasso di interesse***

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

La Società è esposta 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. Durante il 2011 e 2010 i finanziamenti a tasso variabile del Gruppo erano denominati in euro.

### ***Rischio di cambio***

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

### ***Gestione del capitale proprio***

L'obiettivo 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.



## **6 Informativa di settore**

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

Non si rende pertanto necessaria alcuna informativa specifica di settore.

## **7 Attività operative cessate**

Nel bilancio della Società non sono presenti attività operative cessate.

## **8 Attività possedute per la vendita**

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

## **9 Passività possedute per la vendita e gruppi in dismissione**

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

## 10 Immobili, impianti e macchinari

Di seguito è esposto il prospetto delle consistenze degli immobili, impianti e macchinari a inizio e fine esercizio, con le relative movimentazioni intercorse. Nel corso del 2011 non si sono verificate variazioni nella vita utile stimata dei beni.

	Migliorie su beni di terzi	Attrezzatura industriale e commerciale	Altri beni	Immobilizzazioni in corso e acconti	Totale
Costo storico	52.532.121	1.199.856	957.771	3.001.109	57.690.857
Ammortamenti e perdite di valore	(4.887.201)	(800.455)	(855.908)	0	(6.543.564)
Contributi	0	0	0	0	0
<b>Consistenza al 01.01.2010</b>	<b>47.644.920</b>	<b>399.400</b>	<b>101.863</b>	<b>3.001.109</b>	<b>51.147.293</b>
Investimenti	40.000	34.200	83.956	1.871.725	2.029.881
Passaggi in esercizio	3.327.698	0	0	(3.327.698)	0
Ammortamenti	(1.712.287)	(240.347)	(65.207)	0	(2.017.841)
Perdite di valore	0	0	0	0	0
Differenze di cambio	0	0	0	0	0
Alienazioni e dismissioni	(234.471)	(6.669)	0	0	(241.140)
Altri movimenti	0	0	0	0	0
Ridassifiche da/ ad "Attività possedute per la vendita"	0	0	0	0	0
Variazione contributi	0	0	0	0	0
Altre ridassifiche	0	0	0	0	0
<b>Totale variazioni</b>	<b>1.420.940</b>	<b>(212.816)</b>	<b>18.749</b>	<b>(1.455.973)</b>	<b>(229.100)</b>
Costo storico	55.665.348	1.227.387	1.041.727	1.545.136	59.479.598
Ammortamenti e perdite di valore	(6.599.488)	(1.040.802)	(921.115)	0	(8.561.405)
Contributi	0	0	0	0	0
<b>Consistenza al 01.01.2011</b>	<b>49.065.860</b>	<b>186.584</b>	<b>120.612</b>	<b>1.545.136</b>	<b>50.918.193</b>
Investimenti	104.045	172.369	55.229	584.011	915.654
Passaggi in esercizio	456.485	0	0	(456.485)	0
Ammortamenti	(1.802.984)	(134.067)	(59.865)	0	(1.996.917)
Perdite di valore	0	0	0	0	0
Differenze di cambio	0	0	0	0	0
Alienazioni e dismissioni	0	0	0	0	0
Altri movimenti	0	0	0	0	0
Ridassifiche da/ ad "Attività possedute per la vendita"	0	0	0	0	0
Variazione contributi	0	0	0	0	0
Altre ridassifiche	0	0	0	0	0
<b>Totale variazioni</b>	<b>(1.242.454)</b>	<b>38.302</b>	<b>(4.636)</b>	<b>127.526</b>	<b>(1.081.263)</b>
Costo storico	56.225.878	1.399.756	1.096.956	1.672.662	60.395.252
Ammortamenti e perdite di valore	(8.402.472)	(1.174.869)	(980.980)	0	(10.558.322)
Contributi	0	0	0	0	0
<b>Consistenza al 31.12.2011</b>	<b>47.823.406</b>	<b>224.886</b>	<b>115.976</b>	<b>1.672.662</b>	<b>49.836.930</b>

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

***Immobili impianti e macchinari: Migliorie su beni di terzi***

La voce di complessivi euro 47.823 mila è formata come segue:

- (i) Spese per interventi realizzati sul patrimonio immobiliare gestito, per un valore netto pari ad euro 47.647 mila, riferite ai lavori di riqualificazione commerciale dei centotre complessi immobiliari di stazione, il cui costo storico è pari ad euro 55.657 mila. L'incremento dell'anno per investimenti e passaggi in esercizio dalla voce immobilizzazioni in corso al 31 dicembre 2010 ammonta ad euro 456 mila. L'ammortamento del periodo, per un valore pari ad euro 1.765 mila, è riferito alle opere completate alla data di chiusura dell'esercizio.

Gli investimenti realizzati sono riepilogati per tipologia di spesa nella seguente tabella:

Tipologia	Valore
Realizzazione interventi di valorizzazione commerciale	46.921
Studi e progettazioni	1.676
Personale direttamente impegnato su commesse	4.674
Direzione lavori	1.735
Pubblicazione di bandi di gara	186
Realizzazione di prodotti grafici	50
Coordinamento sicurezza	108
Altri servizi tecnici	139
Oneri finanziari capitalizzati	168
<b>Totale costo storico</b>	<b>55.657</b>
<b>Totale Fondo Ammortamento</b>	<b>(8.010)</b>
<b>Valore Netto investimenti</b>	<b>47.647</b>

- (ii) Migliorie su beni di terzi in locazione, per oneri sostenuti a partire dal 2002, per la ristrutturazione della sede aziendale, condotta in locazione, e delle sedi periferiche, per un valore netto pari ad euro 177 mila. La voce ha registrato un incremento di euro 104 mila per nuovi investimenti dell'esercizio ed un decremento di euro 38 mila per ammortamenti del periodo stesso.

### ***Immobili Impianti e Macchinari: Immobilizzazioni in corso***

Nella voce immobilizzazioni materiali in corso, di complessivi euro 1.673 mila, sono comprese:

- le spese sostenute per la progettazione delle opere da realizzare e per l'avanzamento delle opere realizzate nei cantieri operativi, in relazione alla valorizzazione dei fabbricati viaggiatori dei complessi di stazione, secondo il piano degli investimenti concordato con la proprietà (RFI S.p.A.), pari ad euro 1.651 mila, già al netto degli investimenti passati in esercizio nell'anno, per complessivi euro 456 mila;
- gli investimenti riferiti ad attrezzature commerciali (impianti pubblicitari) in attesa di installazione, per un valore di euro 22 mila.

Il valore complessivo dei lavori in corso per le opere di valorizzazione dei complessi immobiliari di stazione risulta composto come segue:

TIPOLOGIA	Valore
Realizzazione interventi di valorizzazione commerciale	382
Studi e progettazioni	428
Personale direttamente impegnato su commesse di investimento	685
Direzione lavori	100
Pubblicazione di bandi di gara	10
Coordinamento sicurezza	3
Altri servizi tecnici	42
Oneri finanziari	1
Totale immobilizzazioni materiali in corso	1.651

## **11 Investimenti immobiliari**

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

## 12 Attività immateriali

	Avviamento	Dir. brev.ind. e opere ingegno	Concessioni, licenze, marchi e dir. simili	Immobilizzazioni in corso e acconti	Altre	Totale
Costo storico	1.785.392	673.520	8.919	0	2.615.496	5.083.327
Ammortamenti e perdite di valore	(1.785.392)	(641.868)	(8.919)	0	(2.409.688)	(4.845.867)
Contributi	0	0	0	0	0	0
<b>Consistenza al 01.01.2010</b>	<b>0</b>	<b>31.653</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>205.808</b>	<b>237.461</b>
Investimenti	0	6.279	0	52.372	36.014	94.665
Passaggi in esercizio	0	0	0	0	0	0
Ammortamenti	0	(18.847)	0	0	(109.505)	(128.352)
Perdite di valore	0	0	0	0	0	0
Differenze di cambio	0	0	0	0	0	0
Alienazioni e dismissioni	0	0	0	0	0	0
Altri movimenti	0	0	0	0	0	0
Ridassifiche da/ad "Attività possedute"	0	0	0	0	0	0
Variazione contributi	0	0	0	0	0	0
Altre ridassifiche	0	0	0	0	0	0
<b>Totale variazioni</b>	<b>0</b>	<b>(12.568)</b>	<b>0</b>	<b>52.372</b>	<b>(73.491)</b>	<b>(109.505)</b>
Costo storico	1.785.392	679.799	8.919	52.372	2.651.510	5.177.992
Ammortamenti e perdite di valore	(1.785.392)	(660.715)	(8.919)	0	(2.519.193)	(4.974.219)
Contributi	0	0	0	0	0	0
<b>Consistenza al 31.12.2010</b>	<b>0</b>	<b>19.085</b>	<b>0</b>	<b>52.372</b>	<b>132.317</b>	<b>203.774</b>
Investimenti	0	66.214	0	250.974	248.766	565.954
Passaggi in esercizio	0	0	0	(52.372)	52.372	0
Ammortamenti	0	(50.236)	0	0	(124.777)	(175.013)
Perdite di valore	0	0	0	0	0	0
Differenze di cambio	0	0	0	0	0	0
Alienazioni e dismissioni	0	0	0	0	0	0
Altri movimenti	0	0	0	0	0	0
Ridassifiche da/ad "Attività possedute"	0	0	0	0	0	0
Variazione contributi	0	0	0	0	0	0
Altre ridassifiche	0	0	0	0	0	0
<b>Totale variazioni</b>	<b>0</b>	<b>15.978</b>	<b>0</b>	<b>198.602</b>	<b>176.361</b>	<b>390.941</b>
Costo storico	1.785.392	746.013	8.919	250.974	2.952.648	5.743.947
Ammortamenti e perdite di valore	(1.785.392)	(710.950)	(8.919)	0	(2.643.970)	(5.149.231)
Contributi	0	0	0	0	0	0
<b>Consistenza al 31.12.2011</b>	<b>0</b>	<b>35.063</b>	<b>0</b>	<b>250.974</b>	<b>308.678</b>	<b>594.715</b>

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

La voce diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno (software), comprende gli investimenti relativi all'acquisto dei programmi software occorrenti per il funzionamento dei sistemi informativi interni, amministrativi e gestionali, per un valore netto contabile pari ad euro 35 mila.

***Altre immobilizzazioni immateriali***

La voce altre immobilizzazioni immateriali, comprende gli investimenti sostenuti per lo sviluppo del software realizzato per il supporto dei processi operativi ed amministrativi della Società, per un valore netto contabile di euro 309 mila.

***Immobilizzazioni in corso ed acconti***

La voce, pari euro 251 mila, si è incrementata per euro 198 mila a seguito degli investimenti sostenuti per lo sviluppo dei software aziendali.

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

Nei prospetti di seguito riportati sono illustrati la consistenza delle attività per imposte anticipate e delle passività per imposte differite alla fine dei due esercizi a confronto, nonché i movimenti, intercorsi nell'esercizio 2011, nella fiscalità differita iscritta per le principali differenze temporanee rilevate tra i valori contabili ed i corrispondenti valori fiscali.

	01.01.2010	Incr.(decr.) con imp. a CE	Altri movimenti	Ricl. ad "Att. possedute per la vendita"	31.12.2010	Incr.(decr.) con imp. a CE	Altri movimenti	Ricl. ad "Att. possedute per la vendita"	31.12.2011
<b>Attività per imposte anticipate:</b>									
Differenze di valore su imm. materiali ed immateriali	223	(31)	0	0	192	(31)	0	0	161
Accantonamenti per rischi ed oneri e perdite di valore con deducibilità fiscale differita	1.326	280	0	0	1.606	(387)	0	0	1.219
Perdite fiscalmente riportabili	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Valutazione strumenti finanziari	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Altre partite	194	74	58	0	326	(142)	14	0	198
<b>Totale</b>	<b>1.743</b>	<b>323</b>	<b>58</b>	<b>0</b>	<b>2.124</b>	<b>(559)</b>	<b>14</b>	<b>0</b>	<b>1.578</b>
<b>Passività per imposte differite:</b>									
Differenze su immobilizzazioni attività finanziarie	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Proventi a tassazione differita	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Allocazione eccessi di costo a elementi dell'attivo	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Valutazione strumenti finanziari	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Altre partite	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Totale</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Attività per imposte anticipate nette compensabili</b>	<b>1.743</b>	<b>323</b>	<b>58</b>	<b>0</b>	<b>2.124</b>	<b>(559)</b>	<b>14</b>	<b>0</b>	<b>1.578</b>

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

## 14 Partecipazioni

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

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

La voce rileva, tra le attività correnti, il saldo liquido del c/c intersocietario intrattenuto presso la controllante Ferrovie dello Stato Italiane S.p.A., pari ad euro 239 mila al 31 dicembre 2011, che risulta decrementato di euro 2.454 mila rispetto al 31 dicembre 2010.

Descrizione	31.12.2011	31/12/2010	Variazione
C/c intersocietario FS	239	2.693	(2.454)
<b>Totale</b>	<b>239</b>	<b>2.693</b>	<b>(2.454)</b>

Nel bilancio della società non sono presenti altre attività finanziarie.

## 16 Altre attività non correnti e correnti

La variazione complessiva in aumento rispetto al periodo precedente ammonta ad € 1.310 mila.

La voce è di seguito dettagliata:

Descrizione	31.12.2011		31.12.2010		Variazione	
	Correnti	Non correnti	Correnti	Non correnti	Correnti	Non correnti
Crediti verso controllante per consolidato fiscale	846	0	0	0	846	0
Crediti per IVA	0	0	0	0	0	0
Ministero dell'Economia e delle Finanze	0	0	0	0	0	0
Contributi in conto impianti da UE, altri Ministeri e altri	0	0	0	0	0	0
Altre Amministrazioni dello Stato	0	0	0	0	0	0
Debitori diversi	63	162	59	153	4	9
Ratei e Risconti attivi	2.670	0	2.219	0	451	0
<b>Totale</b>	<b>3.579</b>	<b>162</b>	<b>2.278</b>	<b>153</b>	<b>1.301</b>	<b>9</b>
Fondo svalutazione	0	0	0	0	0	0
<b>Totale netto fondo svalutazione</b>	<b>3.579</b>	<b>162</b>	<b>2.278</b>	<b>153</b>	<b>1.301</b>	<b>9</b>

La voce Debitori diversi accoglie: (i) tra le attività correnti, gli altri crediti di natura non commerciale per anticipi versati a dipendenti e ad enti previdenziali; (ii) tra le attività non correnti, il valore dei depositi cauzionali, in denaro, versati dalla Società a fornitori in relazione ai contratti di locazioni passivi ed utenze, per un totale di euro 162 mila alla chiusura del periodo.



Per le altre attività non correnti, si riporta il dettaglio e la variazione intervenuta durante il periodo.

Altre attività non correnti	31.12.2011	31.12.2010	Variazione
Depositi cauzionali	162	152	10
Altre attività	0	0	0
<b>Totale</b>	<b>162</b>	<b>153</b>	<b>10</b>

La voce Risconti attivi pari a euro 2.670 mila è formata:

- canone di retrocessione per euro 2.040 mila;
- costi assicurativi per euro 38 mila;
- costi erogazione finanziamento per euro 186 mila;
- altri costi per euro 406 mila.

## 18 Crediti commerciali non correnti e correnti

I crediti commerciali e la relativa variazione rispetto al periodo di confronto sono così dettagliati:

La variazione complessiva in aumento rispetto al periodo precedente ammonta ad € 183 mila.

La voce è di seguito dettagliata:

Descrizione	31.12.2011		31.12.2010		Variazione	
	Correnti	Non correnti	Correnti	Non correnti	Correnti	Non correnti
Clienti ordinari	22.436	0	21.341	0	1.095	0
Amministrazioni dello Stato e altre Amm. Pubbliche	0	0	0	0	0	0
Ferrovie Estere	0	0	0	0	0	0
Ferrovie in concessione	0	0	0	0	0	0
Agenzie e altre aziende di trasporto	0	0	0	0	0	0
Crediti da Contratto di Servizio:	0	0	0	0	0	0
- Contratto di Servizio verso le Regioni	0	0	0	0	0	0
- Contratto di Servizio verso lo Stato	0	0	0	0	0	0
Crediti verso società del Gruppo	20.765	0	22.357	0	(1.593)	0
Altri crediti	0	0	0	0	0	0
<b>Totale</b>	<b>43.201</b>	<b>0</b>	<b>43.698</b>	<b>0</b>	<b>(497)</b>	<b>0</b>
Fondo svalutazione	(3.141)	0	(3.822)	0	681	0
<b>Totale netto fondo</b>	<b>40.060</b>	<b>0</b>	<b>39.877</b>	<b>0</b>	<b>183</b>	<b>0</b>

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

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

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

**Crediti verso clienti terzi**

I crediti verso clienti terzi ammontano a euro 19.925 mila e sono prevalentemente riferiti ad utenti per corrispettivi maturati per contratti di locazione di spazi commerciali ed abitativi.

L'incremento del saldo complessivo dei crediti verso clienti è strettamente correlato all'incremento del fatturato complessivo aziendale.

Il loro valore è pari a euro 19.295 mila ed il saldo è così dettagliato:

<b>Descrizione</b>	<b>31.12.2011</b>	<b>31.12.2010</b>	<b>Variazione</b>
vs terzi per fatture emesse	19.519	17.879	1.640
vs terzi per fatture da emettere	2.838	3.417	-579
vs terzi per interessi di mora	80	45	35
Fondo svalutazione crediti	-3.141	-3.822	681
<b><i>Totale</i></b>	<b><i>19.295</i></b>	<b><i>17.519</i></b>	<b><i>1.776</i></b>

I crediti verso clienti includono l'ammontare del fatturato con accredito diretto mediante procedura R.I.D., già all'incasso per un valore complessivo pari a euro 419 mila. L'importo complessivo dei crediti assistiti da garanzia cambiaria è pari a euro 259 mila di cui euro 218 mila, già presentati all'incasso.

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

<b>Fondo per Svalutazione Crediti</b>	<b>Saldo al 31.12.10</b>	<b>Accanton.ti</b>	<b>Utilizzi</b>	<b>Rilasci</b>	<b>Saldo al 31.12.11</b>
Clienti crediti ordinari	3.777	798	-814	-700	3.061
Clienti per interessi di mora	45	43	-8		80
<b><i>Totale</i></b>	<b><i>3.822</i></b>	<b><i>841</i></b>	<b><i>-822</i></b>	<b><i>-700</i></b>	<b><i>3.141</i></b>

L'incremento del Fondo svalutazione crediti al 31 dicembre 2011 deriva dagli stanziamenti effettuati nell'esercizio per inesigibilità stimata dei crediti commerciali, ad integrazione del fondo svalutazione già esistente alla fin dell'esercizio precedente per euro 3.822 mila.

Il decremento è riferito all'utilizzo dei fondi esistenti al 31 dicembre 2010 per perdite su crediti ordinari verso clienti e per il rilascio del fondo sul rischio di insolvenza della società Vidion, venuto meno grazie alle definizioni di un atto transattivo descritto tra gli eventi di rilievo successivi alla data di chiusura del bilancio con la quale sono state definite le partite debitorie di Vidion tramite la vendita alla stessa Centostazioni degli impianti di Videocomunicazione.

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

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

### ***Crediti commerciali verso imprese controllanti***

I crediti di natura commerciale verso la controllante Ferrovie dello Stato S.p.A. sono pari a € 86 mila. La variazione complessiva in diminuzione rispetto al periodo precedente ammonta ad € 62 mila.

<b>Descrizione</b>	<b>31.12.2011</b>	<b>31.12.2010</b>	<b>Variazione</b>
per fatture emesse	0	3	-3
per fatture da emettere	86	145	-59
<b><i>Totale</i></b>	<b><i>86</i></b>	<b><i>148</i></b>	<b><i>-62</i></b>

### ***Crediti commerciali verso consociate***

La voce accoglie il saldo dei crediti nei confronti delle imprese controllate dalla capogruppo Ferrovie dello Stato S.p.A. pari a ad € 20.678 mila.

La variazione complessiva in diminuzione rispetto al periodo precedente ammonta ad € 1.531 mila.

<b>Descrizione</b>	<b>31.12.2011</b>	<b>31.12.2010</b>	<b>Variazione</b>
per fatture emesse consociate	12.490	11.719	771
per fatture da emettere consociate	8.188	10.490	-2.302
<b><i>Totale</i></b>	<b><i>20.678</i></b>	<b><i>22.209</i></b>	<b><i>-1.531</i></b>

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

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

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

## **19 Disponibilità liquide e mezzi equivalenti**

Il saldo rappresenta le disponibilità liquide e l'esistenza di numerario e di valori alla data di chiusura dell'esercizio.

La variazione in aumento rispetto al periodo precedente ammonta ad € 688 mila.  
La voce è di seguito dettagliata:

Descrizione	31.12.2011	31.12.2010	Variazioni
Depositi bancari e postali	969	281	688
Denaro e valori in cassa	1	1	0
<b>Totale</b>	<b>970</b>	<b>282</b>	<b>688</b>

## 20 Crediti tributari

La variazione in aumento rispetto al periodo precedente ammonta ad € 88 mila.  
La voce è così dettagliata:

Descrizione	31.12.2011	31.12.2010	Variazioni
- Irap	86	0	86
- Altri crediti tributari	10	8	2
<b>Totale</b>	<b>96</b>	<b>8</b>	<b>88</b>

## 21 Patrimonio netto

La posta ammonta a euro 27.243 mila, con una variazione in diminuzione di euro 10.079 mila rispetto al 31 dicembre 2010.

La variazione registrata nell'esercizio è riferibile alla distribuzione della riserva da sovrapprezzo azioni, di circa 13.333 mila euro, ed all'aumento della riserva straordinaria, di euro 3.073 mila, per effetto del parziale accantonamento a riserva straordinaria dell'utile d'esercizio da parte dell'Assemblea degli Azionisti che, in data 20 aprile 2011, ha approvato il bilancio 2010 assegnando dividendi ai soci per complessivi euro 6.667 mila e all'utile del periodo per euro 9.940 mila.

Le variazioni intervenute nel corso degli esercizi 2011 e 2010 nelle principali voci del patrimonio netto sono analiticamente riportate nell'apposito prospetto che segue i prospetti di bilancio.

### **Capitale Sociale**

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

Tipologia	Valore nominale unitario in Euro	Numero azioni	Valore nominale complessivo in Euro
Azioni Ordinarie	1,00	8.333.335	8.333.335
<i>UTILE NETTO D'ESERCIZIO</i>	<i>UTILE PER AZIONE</i>		
	1,19	8.333.335	9.939.628

### **Riserva da prima adozione IAS (FTA)**

La posta ammonta a euro 5 mila, e non ha subito alcuna variazione nell'esercizio.

<b>Utili (Perdite) portati a nuovo</b>	<b>31.12.2011</b>	<b>31.12.2010</b>	<b>Variazione</b>
Riserva da prima adozione IAS.	5	5	0
<b>Totale</b>	<b>5</b>	<b>5</b>	<b>0</b>

### **Altre riserve**

La posta ammonta a euro 7.298 mila, ed ha subito un decremento netto di euro 10.279 mila rispetto al 31 dicembre 2010, prevalentemente riferita alla distribuzione della riserva da sovrapprezzo azioni ed al parziale accantonamento a riserva dell'utile d'esercizio 2010.

Il dettaglio e le variazioni intervenute nell'esercizio sono di seguito esposte.

<b>Altre Riserve</b>	<b>31.12.2011</b>	<b>31.12.2010</b>	<b>Variazione</b>
Riserva Legale	(1.667)	(1.667)	0
Riserva sovrapprezzo azioni	0	13.333	(13.333)
Riserva straordinaria	7.339	4.266	3.073
Utili (perdite) per benefici attuariali ai dipendenti	(41)	(22)	(19)
<b>Totale</b>	<b>7.298</b>	<b>17.577</b>	<b>(10.279)</b>

### ***Riserva Legale***

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

### ***Riserva Straordinaria***

La riserva straordinaria di complessivi euro 7.339 mila, ha registrato un incremento di euro 3.073 mila, per la parziale destinazione alla riserva dell'utile netto dell'esercizio 2010, secondo quanto deliberato dall'assemblea degli azionisti del 20 aprile 2011, che ha approvato il bilancio dell'esercizio stesso.

### ***Risultato del periodo***

L'utile di esercizio ammonta a € 9.940 mila, con una variazione in aumento rispetto al periodo precedente di € 200 mila.

<b>Risultato Netto</b>	<b>31.12.2011</b>	<b>31.12.2010</b>	<b>Variazione</b>
Utile (Perdita) dell'esercizio	9.940	9.740	200
<b>Totale</b>	<b>9.940</b>	<b>9.740</b>	<b>200</b>

### ***Altre componenti del conto economico complessivo (effetto fiscale)***

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

Importi espressi in euro	2011			2010		
	Importo lordo	Effetto fiscale	Importo netto	Importo lordo	Effetto fiscale	Importo netto
Quota efficace delle variazioni di fair value della copertura dei flussi finanziari	0	0	0	0	0	0
Variazioni di fair value degli investimenti finanziari disponibili per la vendita	0	0	0	0	0	0
Differenze di cambio	0	0	0	0	0	0
Rivalutazione degli immobili, impianti e macchinari	0	0	0	0	0	0
Utili (perdite) relativi a benefici attuariali	25.521	-7.018	18.503	6.885	-603	6.282
<b>Altre componenti di conto economico complessivo dell'esercizio</b>	<b>25.521</b>	<b>-7.018</b>	<b>18.503</b>	<b>6.885</b>	<b>-603</b>	<b>6.282</b>

## 22 Finanziamenti a medio/lungo termine e a breve termine

La voce rileva il saldo dei *Debiti verso banche* per finanziamenti a lungo termine, per complessivi euro 32.048 mila, con una variazione in aumento di euro 11.915 mila, rispetto alla data di chiusura del precedente esercizio e per utilizzi di scoperti di c/c pari a euro 621 mila. Tra le passività correnti è presente la quota dei finanziamenti riferita alle scadenze entro il 2012, pari ad euro 10.953 mila oltre a euro 33 mila maturati a titolo di interesse nel mese di dicembre 2011.

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

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

- finanziamento bancario (BNL) di importo pari ad euro 8 milioni, ottenuto dalla Società nel 2007, con rimborso in un'unica soluzione a 5 anni dalla prima erogazione, e facoltà di estinzione anticipata anche parziale;
- mutuo bancario decennale di originari euro 14 milioni, erogato nel primo semestre 2009, con rimborso in 20 rate semestrali a partire dal 31/12/2009 e facoltà di estinzione anticipata anche parziale;
- mutuo bancario decennale di originari euro 14 milioni, erogato nel primo semestre 2011, con rimborso in 16 rate semestrali a partire dal 30/11/2011.

A fronte di tali finanziamenti non sono state concesse garanzie reali su beni sociali, né garanzie personali da parte della Società e/o da parte di terzi, la Società si è tuttavia impegnata a canalizzare su un conto corrente dell'istituto di credito erogante, di piena e libera disponibilità, parte degli introiti derivanti dai rapporti attivi.

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

Finanziamenti a medio/Lungo termine	Saldo al 31.12.10	Incrementi	Riclassifica	Utilizzi	Rimborso rate	Saldo al 31.12.11	di cui entro 5 anni	di cui oltre 5 anni
<i>Quota non corrente:</i>								
Finanziamento BNL 8Meuro	8.000	0	(8.000)	0	0	0	0	0
Finanziamento BNL 14Meuro	10.824	0	(1.364)	0	0	9.460	8.704	756
Finanziamento BIIS 14Meuro	0	14.000	(1.589)	0	(776)	11.635	0	11.635
<i>Sub-Totale</i>	<i>18.824</i>	<i>14.000</i>	<i>(10.953)</i>	<i>0</i>	<i>(776)</i>	<i>21.095</i>	<i>8.704</i>	<i>12.391</i>
<i>Quota corrente:</i>								
Finanziamento BNL 8Meuro	0	0	8.000	0	0	8.000	8.000	0
Finanziamento BNL 14Meuro	1.309	0	1.364	0	(1.309)	1.364	1.364	0
Finanziamento BIIS 14Meuro	0	0	1.589	0	0	1.589	1.589	0
<i>Sub-Totale</i>	<i>1.309</i>	<i>0</i>	<i>10.953</i>	<i>0</i>	<i>(1.309)</i>	<i>10.953</i>	<i>10.953</i>	<i>0</i>
<i>Totale</i>	<i>20.133</i>	<i>14.000</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>(2.085)</i>	<i>32.048</i>	<i>19.657</i>	<i>12.391</i>

## 23 TFR e altri benefici ai dipendenti

La posta ammonta ad euro 518 mila, con una variazione in aumento di euro 10 mila rispetto al 31 dicembre 2010. La seguente tabella seguente illustra le variazioni intervenute nel valore attuale della passività per obbligazioni a benefici definiti.

<b>TFR</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>
Obbligazioni a benefici definiti al 1° gennaio	528	633
Service Costs	0	0
Interest cost <sup>(*)</sup>	23	26
(Utili) perdite attuariali rilevati nel patrimonio netto	26	-7
Anticipi e utilizzi	-59	-123
<b>Passività per obbligazioni a benefici definiti al 31 dicembre</b>	<b>518</b>	<b>529</b>
<sup>(*)</sup> con rilevazione a Conto Economico		

Gli Oneri finanziari sulle obbligazioni assunte nell'esercizio, pari ad Euro 23 mila, sono iscritti a Conto Economico tra gli Oneri finanziari - altri oneri.

(Migliaia di euro)		
<b>Utili e perdite attuariali rilevati nel prospetto di conto economico complessivo</b>	<b>31.12.2011</b>	<b>31.12.2010</b>
Importo complessivo al 1° gennaio	33	39
Rilevato nell'esercizio	26	(6)
<b>Importo complessivo al 31 dicembre</b>	<b>59</b>	<b>33</b>

### Ipotesi attuariali

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

	<b>2011</b>	<b>2010</b>
Tasso di attualizzazione	4,05%	4,60%
Incrementi retributivi attesi	2,00%	2%
Incrementi futuri delle pensioni	0,00%	0%
Incrementi dei costi per assistenza medica attesi	0,00%	0%
Tasso atteso di turnover dei dipendenti	5,00%	5%
Tasso atteso di anticipazioni	1,00%	1%
Probabilità di decesso	0,00%	0%

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

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

<b>PERSONALE</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>	<b>Variazione</b>
Dirigenti	5,0	4,9	0,10
Quadri	34,7	34,5	0,20
Altro personale	89,5	89,3	0,20
<b>TOTALE</b>	<b>129,2</b>	<b>128,7</b>	<b>0,50</b>



## 24 Fondo per rischi ed oneri

Nella tabella seguente sono riportate le consistenze, ad inizio e fine anno, e le movimentazioni dell'esercizio 2011, dei fondi per rischi ed oneri.

Descrizione	31.12.2010	Accant.ti	Utilizzi	Rilascio eccedenze	31.12.2011
F.do rischi ed oneri contenzioso	1.708	135	(25)	(423)	1.395
F. rischi per oneri condominiali	50	0	0	(50)	0
F.do rischi contenzioso lav. dip.	343	47	0	(114)	276
<b>Totale non corrente e corrente</b>	<b>2.101</b>	<b>182</b>	<b>(25)</b>	<b>(587)</b>	<b>1.671</b>

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

- allo stanziamento del periodo per possibili oneri connessi a contenziosi in corso e rivendicazioni connesse alla cessazione del lavoro dipendente per euro 182 mila;
- all'utilizzo per euro 25 mila degli stanziamenti di precedenti esercizi in esito all'effettivo sostenimento degli oneri nel corso del periodo;
- al rilascio per euro 587 mila dei fondi eccedenti in relazione al venir meno delle cause che ne avevano determinato lo stanziamento.

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

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

In merito, si segnala, che, il contenzioso Centostazioni S.p.A. c/Commerciale Ragozzino, stazione di Salerno, il professionista incaricato, ha ritenuto opportuno, diminuire di 1/3 il fondo di soccombenza precedentemente indicato nella relazioni di bilancio 2010, alla luce delle favorevoli risultanze delle operazioni peritali intervenute in corso di giudizio.

In relazione ai contenziosi pendenti per appalti, non si segnalano aggiornamenti di rilievo. L'accantonamento relativo al giudizio Innocenti è stato ridotto della misura di un terzo per effetto delle risultanze delle indagini peritali espletate nel corso del giudizio. Si ritiene che i Fondi per rischi ed oneri siano complessivamente capienti per la copertura dei rischi derivanti dalle controversie legali pendenti e da altre transazioni in corso di definizione su rapporti

commerciali, sulla base di una ragionevole stima basata sulle informazioni disponibili e sentito il parere dei consulenti legali.

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

Descrizione	2011		2010		Variazione	
	Correnti	Non correnti	Correnti	Non correnti	Correnti	Non correnti
F.do rischi ed oneri contenzioso	514	881	735	973	(221)	(92)
F. rischi per oneri condominiali	0	0	50	0	(50)	0
F.do rischi contenzioso lav. dip.	0	276	0	343	0	(67)
<b>Totale</b>	<b>514</b>	<b>1.157</b>	<b>785</b>	<b>1.316</b>	<b>(271)</b>	<b>(159)</b>

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

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

## 26 Altre passività non correnti e correnti

La variazione complessiva, in aumento, rispetto al periodo precedente ammonta ad € 2.625 mila.

La voce è di seguito dettagliata:

Descrizione	31.12.2011		31.12.2010		Variazione	
	Correnti	Non correnti	Correnti	Non correnti	Correnti	Non correnti
Acconti per contributi	0	0	0	0	0	0
Acconti da clienti	0	0	0	0	0	0
Debiti vs Ist. di Previdenza e Sicurezza Sociale	(606)	0	(670)	0	64	0
Debiti per IVA	(332)	0	(1.895)	0	1.563	0
Altri debiti verso erario	(245)	0	(258)	0	13	0
Altri debiti verso società del Gruppo	(0)	0	(0)	0	0	0
Debiti per consolidato fiscale	0	0	(958)	0	958	0
Altri debiti	(823)	0	(885)	0	62	0
Ratei e Risconti passivi	(5.399)	0	(5.364)	0	(35)	0
<b>Totale</b>	<b>(7.405)</b>	<b>0</b>	<b>(10.030)</b>	<b>0</b>	<b>2.625</b>	<b>0</b>

Nella voce Ratei e Risconti passivi sono compresi i risconti passivi commerciali per canoni di locazione fatturati anticipatamente.

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

Debiti verso controllanti	31.12.2011	31.12.2010	Variazione
- Riserve/Dividendi da liquidare	0	0	0
- IVA per liquidazione di gruppo	332	1.895	(1.563)
- IRES per consolidato fiscale	0	958	(958)
<b>TOTALE</b>	<b>332</b>	<b>2.853</b>	<b>(2.521)</b>

Si tratta dei saldi d'imposta a debito trasferiti alla Capogruppo Ferrovie dello Stato Italiane

S.p.A. per IVA relativa all'ultimo trimestre dell'anno, ceduta nell'ambito della procedura di liquidazione di gruppo.

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

Altri debiti	31.12.2011	31.12.2010	Variazione
- Personale per competenze da liquidare	371	477	( 106)
- Organi sociali	401	343	58
- Creditori diversi	51	65	( 14)
<b>TOTALE</b>	<b>823</b>	<b>885</b>	<b>(62)</b>

## 27 Debiti commerciali non correnti e correnti

La variazione in aumento rispetto al periodo precedente ammonta ad € 679 mila.

Descrizione	31.12.2011		31.12.2010		Variazione	
	Correnti	Non correnti	Correnti	Non correnti	Correnti	Non correnti
Debiti verso fornitori	(20.658)	0	(21.724)	0	1.066	0
Acconti commerciali e depositi cauzionali	(32)	(566)	(43)	(523)	11	(43)
Deb. commerciali v/società del Gruppo	(6.312)	(11)	(5.954)	(14)	(358)	3
<b>Totale</b>	<b>(27.002)</b>	<b>(577)</b>	<b>(27.721)</b>	<b>(537)</b>	<b>719</b>	<b>(40)</b>

La quota corrente dei *Debiti verso società del gruppo* ammonta ad euro 6.312 mila ed è di seguito dettagliata.

Debiti commerciali verso società del gruppo	31.12.2011	31.12.2010	Variazione
- Debiti commerciali verso controllante FS	556	356	200
- Debiti commerciali verso RFI	5.584	5.444	140
- Debiti commerciali verso altre consociate	172	154	18
<b>TOTALE</b>	<b>6.312</b>	<b>5.954</b>	<b>358</b>

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

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

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

## 28 Debiti per imposte sul reddito

La variazione in diminuzione rispetto al periodo precedente ammonta ad € 164 mila.

Descrizione	31.12.2011	31.12.2010	Variazioni
- Irap	0	164	(164)
<b>Totale</b>	<b>0</b>	<b>164</b>	<b>(164)</b>

## 29 Ricavi delle vendite e prestazioni

Il dettaglio delle voci che costituiscono i ricavi delle vendite e prestazioni è illustrato nelle tabelle e nei commenti di seguito esposti.

La variazione in aumento rispetto al periodo precedente ammonta ad € 813 mila.

Descrizione	2011	2010	Variazione
<b>Ricavi da Gestione Immobiliare</b>			
- Canoni di locazione	33.018	33.465	(447)
- Riaddebito oneri condominiali e IRE	30.494	29.032	1.462
- Vendita spazi pubblicitari	4.548	4.396	152
- Fee ed altri servizi immobiliari	4.269	4.484	(215)
- Servizi d'ingegneria	1.909	2.049	(140)
<b>Totale</b>	<b>74.238</b>	<b>73.425</b>	<b>813</b>

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

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

I ricavi da gestione dei complessi immobiliari, prevalentemente riferiti ai canoni di locazione maturati nell'esercizio, hanno subito una flessione di euro 447 mila, principalmente imputabile al rilascio degli spazi da parte di Trenitalia, in linea con il piano dei rilasci contrattualmente definito.

I ricavi da recupero oneri accessori hanno subito un incremento di euro 1.462 mila, ascrivibile alla dovuta applicazione delle nuove tariffe (emanate da RFI) in sede di esperimento della gara di Global Services.

Il progresso registrato nel volume dei corrispettivi per sfruttamento spazi pubblicitari di euro 152 mila è prevalentemente imputabile alla stipula del contratto con Trenitalia per la pubblicità *on board* che prevede la raccolta pubblicitaria da parte di Centostazioni per la pubblicità a bordo treno per conto di Trenitalia.

La voce ricavi per valorizzazione immobili (*fee* da soggetto tecnico) ha registrato un decremento di euro 140 mila, relativo ai corrispettivi per attività di progettazione e direzione

lavori per la realizzazione delle commesse di investimento in conformità al piano d'investimento approvato.

La riduzione dei corrispettivi per la gestione dei complessi immobiliari, pari ad euro 216 mila è anche riferibile ai rilasci, di cui sopra, del committente Trenitalia; la voce accoglie anche il minore riconoscimento delle *fee* relative ad anni precedenti.

### 30 Altri proventi

Il totale degli altri proventi realizzati nell'esercizio ammonta ad euro 3,337 mila, con una variazione in diminuzione di euro 71 mila rispetto al precedente esercizio 2010.

Il dettaglio è riportato nella seguente tabella:

Natura	2011	2010	Variazione
Indennità da clienti	1.199	151	1048
Indennizzi Gruppo FS	500	0	500
Penalità clienti	0	2.005	-2.005
Penalità fornitori	353	0	353
Addebito servizi Call Center	300	296	4
Recupero spese legali e bandi gara	39	84	-45
Recupero imposte e contributi	149	237	-88
Plusvalenze e sopravvenienze	16	15	1
Rilascio Fondi	700	155	545
Altri servizi commerciali	81	323	-242
<b>Totale</b>	<b>3.337</b>	<b>3.266</b>	<b>71</b>

Il decremento è dovuto alla non ripetibilità dell'indennizzo per la transazione "Via Vai" (euro 2 milioni nel 2010), in parte compensato dal rilascio del Fondo Svalutazione Crediti per euro 700 mila a seguito della transazione con la Concessionaria di pubblicità Vidion S.r.l. e dal recupero dei costi pubblicitari nei confronti di R.F.I. S.p.A.

### 31 Costo del personale

La variazione in aumento rispetto al periodo precedente ammonta ad € 212 mila.

La composizione del costo del personale è rappresentata nella seguente tabella.

Descrizione	2011	2010	Variazione
<b>Personale a ruolo</b>	<b>7.193</b>	<b>7.081</b>	<b>112</b>
- Salari e stipendi	5.327	5.164	163
- Oneri sociali	1.500	1.565	(65)
- Altri costi del personale a ruolo	0	(4)	4
- Trattamento di fine rapporto	366	356	10
- Rival. indenn. di buona uscita	0	0	0
<b>Personale Autonomo e Collaborazioni</b>	<b>523</b>	<b>408</b>	<b>115</b>
- Salari e stipendi	457	354	103
- Oneri sociali	66	54	12
- Altri costi del personale Autonomo e Collaborazioni	0	0	0
<b>Altri costi</b>	<b>353</b>	<b>368</b>	<b>(15)</b>
<b>Totale</b>	<b>8.069</b>	<b>7.857</b>	<b>212</b>

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

Tra gli altri costi del personale sono iscritti i seguenti oneri assimilati.

Altri costi del personale	2011	2010	Variazione
Collaborazioni coordinate continuative	523	408	115
Costi per il personale distaccato	85	111	( 26)
Lavoro interinale	77	90	( 13)
Spese per buoni pasto	162	156	6
Spese per la formazione	29	11	18
<b>Totale</b>	<b>876</b>	<b>776</b>	<b>100</b>

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

La variazione in diminuzione rispetto al periodo precedente ammonta ad € 77 mila.

Descrizione	2011	2010	Variazione
Carburanti e lubrificanti	86	90	(4)
Cancelleria e stampati	18	27	(9)
Materiale di consumo	3	3	(0)
Apparati per installazione	7	70	(63)
<b>Totale</b>	<b>114</b>	<b>191</b>	<b>(77)</b>

### 33 Costi per servizi

La variazione in aumento rispetto al periodo precedente ammonta ad € 2.289 mila.

Descrizione	2011	2010	Variazione
Manutenzioni e rip beni immob e mobili	31.155	29.468	1.687
Altro	1.117	678	439
Servizi di ingegneria	842	1.011	(169)
Compensi organi sociali	535	524	11
Prestazioni professionali	489	503	(14)
Servizi informatici	289	180	110
Consulenze	145	81	64
Utenze	213	171	42
Assicurazioni	141	141	(0)
Spese per Comunicazione Esterna	121	19	102
Serv. pulizia ed altri serv. appaltati	99	82	17
Provvigioni alle agenzie	5	4	1
Servizi trasporto Merci	0	0	0
<b>Totale</b>	<b>35.152</b>	<b>32.863</b>	<b>2.289</b>

L'incremento è dovuto a maggiori costi sostenuti per oneri condominiali ed altre manutenzioni di sede per euro 1.687 mila oltre ad un maggior utilizzo di prestazioni in ambito legale per euro 160 mila e a costi per materiali e servizi di produzione legati all'incremento delle lavorazioni ribaltabili ai clienti o alla gestione dell'attività pubblicitaria, soprattutto in funzione della nuovo contratto "Trenitalia On Board".

### 34 Costi per godimento beni di terzi

Il dettaglio dei costi per godimento di beni di terzi è riportato nella seguente tabella.

La variazione in diminuzione rispetto al periodo precedente ammonta ad € 607 mila.

Descrizione	2011	2010	Variazione
Noleggio beni strumentali	54	29	25
Corrispettivi utilizzo patrimonio RFI/Trenitalia	14.731	15.148	(418)
Canoni locazione uffici aziendali	391	387	5
Noleggio autovetture	120	262	(142)
Canoni utilizzo licenze	179	256	(76)
Royalties passive per utilizzo marchio FS	65	65	(0)
<b>Totale</b>	<b>15.540</b>	<b>16.147</b>	<b>(607)</b>

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

### 35 Altri costi operativi

Il dettaglio degli altri costi operativi è riportato nella seguente tabella.

La variazione in aumento rispetto al periodo precedente ammonta ad € 122 mila.

Descrizione	2011	2010	Variazione
Imposte, tasse ed altri costi di gestione	571	449	122
<b>Totale</b>	<b>571</b>	<b>449</b>	<b>122</b>

### 36 Capitalizzazione di costi per lavori interni

Gli oneri capitalizzati per lavori interni per un ammontare di euro 247 mila, si riferiscono ai costi del personale aziendale dedicato ad attività di progettazione relativa alle commesse in corso di realizzazione per la valorizzazione dei complessi immobiliari di stazione, capitalizzati tra le immobilizzazioni materiali (migliorie su beni di terzi patrimoni RFI)



### 37 Ammortamenti

La variazione in aumento rispetto al periodo precedente ammonta ad € 26 mila.

La voce è di seguito dettagliata:

Descrizione	2011	2010	Variazione
<b><i>Amm.to attività materiali</i></b>	<b>1.997</b>	<b>2.018</b>	<b>(21)</b>
Opere civili migliorie su beni di terzi RFI	1.765	1.685	80
Altri beni migliorie su beni di terzi	38	27	11
Attrezzature	134	240	(106)
Macchine d'ufficio	41	58	(17)
Mobili e arredi	10	4	5
Attrezzatura varia e minuta	9	3	6
<b><i>Amm.to attività immateriali</i></b>	<b>175</b>	<b>128</b>	<b>47</b>
Diritti di brevetto industriale	50	19	31
Altre	125	110	15
<b>Totale</b>	<b>2.172</b>	<b>2.146</b>	<b>26</b>

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

La voce di euro 841 mila, accoglie gli accantonamenti effettuati nel corso dell'esercizio in relazione alla valutazione di inesigibilità dei crediti commerciali.

La variazione, in diminuzione rispetto al periodo precedente, ammonta ad € 930 mila.

La voce è di seguito dettagliata:

Descrizione	2011	2010	Variazione
Rettifiche e riprese di valore su crediti	841	1.771	(930)
<b>Totale</b>	<b>841</b>	<b>1.771</b>	<b>(930)</b>

### 39 Accantonamenti per rischi ed oneri

Come già esposto a commento dei corrispondenti fondi, tra le passività, la variazione del periodo rappresenta l'aggiornamento delle stime relative ai rischi ed oneri connessi alle controversie legali, pendenti e potenziali, ed in dipendenza di altre possibili transazioni su rapporti commerciali in corso di definizione, la cui evoluzione è descritta nel commento relativo ai Fondi per rischi ed oneri.

## 40 Proventi finanziari

Il dettaglio dei proventi finanziari è rappresentato nella tabella seguente:

interessi di mora per il ritardato pagamento.

Descrizione	2011	2010	Variazione
Proventi da controllanti	87	29	58
Proventi finanziari diversi	163	4	159
Interessi di mora	52	1	51
Dividendi	0	0	0
Rivalutazioni di attività finanziarie	0	0	0
<b>Totale</b>	<b>302</b>	<b>34</b>	<b>268</b>

La posta accoglie l'incremento relativo agli interessi attivi dovuti da Vidion in esecuzione dell'atto transattivo, come meglio descritto nel commento relativo agli Eventi successivi.

## 41 Oneri finanziari

Il dettaglio degli oneri finanziari è rappresentato nella tabella seguente:

Descrizione	2011	2010	Variazione
Interessi passivi ed altri oneri finanziari su debiti vs. banche	807	506	301
Interessi passivi ed altri oneri fin. vs altri	27	40	(13)
Interest Cost su TFR (IAS 19)	23	26	(2)
<b>Totale</b>	<b>857</b>	<b>572</b>	<b>285</b>

L'incremento degli oneri finanziari relativi è dovuto all'erogazione del nuovo finanziamento verso BIIS da 14 milioni di euro sottoscritto nel mese di giugno del 2011.

## 42 Oneri finanziari capitalizzati

Nell'esercizio non sono stati capitalizzati oneri finanziari.

**43 Imposte sul reddito dell'esercizio: correnti, differite e anticipate**

Descrizione	2011	2010	Variazione
IRES	3.679	4.513	(834)
IRAP	1.022	1.109	(87)
Proventi da adesione cons.fiscale	0	0	0
Imposte differite e anticipate IRES	533	(329)	862
Imposte differite e anticipate IRAP	27	9	18
Rettifiche di imposte sul reddito di esercizi precedenti	13	0	13
<b>Totale</b>	<b>5.273</b>	<b>5.302</b>	<b>(28)</b>

**IRES**

L'onere tributario per IRES dovuta in relazione al reddito complessivo dell'esercizio, è stato quantificato in euro 3.679 mila. Tale ammontare è calcolato in applicazione delle disposizioni dettate dal D.P.R. n. 917/1986 (TUIR), e successive modifiche ed integrazioni, tenendo conto dell'aliquota d'imposta vigente (27,5%) e delle agevolazioni fiscali applicabili in relazione al reddito del periodo d'imposta in esame.

Le imposte correnti sono determinate al lordo dell'IRES differita netta, di euro 533 mila, per differenze temporanee deducibili in esercizi successivi e recuperi di differenze temporanee tassate o dedotte in precedenti periodi d'imposta in applicazione delle vigenti disposizioni di legge.

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

**IRAP**

L'onere tributario per IRAP dovuta in relazione all'imponibile dell'esercizio, risulta pari ad euro 1.021 mila, al lordo di euro 27 mila per imposta differita calcolata in relazione al recupero di differenze temporanee tassate in precedenti periodi d'imposta, deducibili nell'esercizio 2011 in applicazione delle vigenti disposizioni fiscali.

L'ammontare dell'IRAP dell'esercizio è determinato in conformità alle disposizioni del D.Lgs. n. 446/1997, applicando l'aliquota d'imposta vigente, determinata tenendo conto delle maggiorazioni previste dalle leggi regionali applicabili in relazione alla tipologia ed alla localizzazione delle attività svolte dalla Società. Sono state altresì computate le deduzioni previste dalla Legge n. 296/2006 (c.d. riduzione del cuneo fiscale), come applicabili in

relazione all'imponibile del periodo d'imposta.

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

### Fiscalità differita

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

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

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

Nell'esercizio 2011, la voce in esame è dunque influenzata dagli effetti economici derivanti dalla variazione dell'aliquota media IRAP (-0,10%). Il maggior onere per imposte dell'esercizio derivanti dalla rettifica dei saldi a credito per imposte anticipate iscritti alla data di chiusura del periodo d'imposta precedente, risulta pari a circa euro 3 mila interamente riferibile all'IRAP.

Tra le imposte differite sono altresì rilevate le rettifiche d'imposte di anni precedenti per un totale di euro 13 mila.

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

Descrizione	31/12/2011		31.12.2010	
	Ammontare differenze	Effetto fiscale	Ammontare differenze	Effetto fiscale
Imposte anticipate:				
Ammortamento immobilizzazioni immateriali	496	159	595	192
Fondi per rischi ed oneri	1.670	536	2.101	677
Svalutazione crediti	2.476	681	3.380	930
Compensi amministratori non pagati	505	139	990	272
Ammortamenti FTA e altri oneri	239	84	235	81
<i>TOTALE</i>	5.386	1.599	7.301	2.153
Imposte differite:				
Differenze TFR IFRS FTA	77	21	106	29
<i>TOTALE</i>	77	21	106	29
Imposte differite (anticipate) nette:				
Differenze temporanee escluse dalla determinazione delle imposte (anticipate) e differite	0	0	0	0
		(1.578)		(2.124)

Perdite fiscali riportabili a nuovo	0	0	0	0
<i>SALDO NETTO</i>		<i>(1.578)</i>		<i>(2.124)</i>

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

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

Descrizione	2011	
	Valore	Imposte
<b>Risultato prima delle imposte</b>	<b>15.213</b>	
Onere fiscale teorico	27,5%	4.184
Totale		
<b>Differenze temporanee deducibili in esercizi successivi:</b>		
Accantonamento fondo svalutazione crediti quota eccedente	608	
Accantonamenti in deducibili per altre finalità	786	
Compensi Amministratori non corrisposti nel periodo	446	
Ammortamenti quota in deducibile	4	
Differenze IAS TFR	3	
<b>Totale</b>	<b>1.848</b>	
<b>Rigiro delle differenze temporanee da esercizi precedenti:</b>		
Compensi Amministratori corrisposti nel periodo	(958)	
Utilizzo fondi tassati di esercizi precedenti	(2.730)	
Ammortamento avviamento quota eccedente di esercizi precedenti	(99)	
Riallineamento differenze IAS (imputati a riserva FTA)	-	
<b>Totale</b>	<b>(3.787)</b>	
<b>Differenze che non si riverseranno negli esercizi successivi:</b>		
Costi eccedenti la quota deducibile	178	
Altri costi in deducibili	43	
IRAP 10% e altre imposte deducibili	(119)	
<b>Totale</b>	<b>102</b>	
<b>Imponibile fiscale</b>	<b>13.377</b>	
<b>Imposte correnti sul reddito dell'esercizio: IRES</b>	<b>27,5%</b>	<b>3.679</b>

### Riconciliazione dell'aliquota fiscale effettiva

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

IRES	2011	2010
<b>ALIQUOTA ORDINARIA APPLICABILE</b>	27,5%	27,5%
<b>Effetto delle variazioni in aumento/(diminuzione) rispetto all'aliquota ordinaria:</b>		
- Redditi esenti	0,00%	0,00%
- Dividendi	0,00%	0,00%
- Costi in deducibili	0,19%	0,30%
- Altre differenze permanenti	0,00%	(0,00)%
<b>ALIQUOTA EFFETTIVA</b>	<b>27,69%</b>	<b>27,80%</b>

**Determinazione dell'imponibile IRAP**

Segue il prospetto di determinazione dell'imponibile IRAP:

Descrizione	Valore	Imposta
<b>Risultato operativo</b>	<b>15.767</b>	
Altri proventi non rilevanti ai fini IRAP	(700)	
Costi del personale ed assimilati non rilevanti ai fini IRAP	8.386	
Svalutazione crediti non deducibile	841	
Altri costi non deducibili	278	
Oneri previdenziali ed assistenziali ed altri costi del personale deducibili ai fini IRAP (inclusa deduzione per riduzione cuneo fiscale)	(1.921)	
<b>Totale imponibile teorico</b>	<b>22.651</b>	
<b>Oneri fiscale teorico (aliquota media )</b>	<b>4,62%</b>	<b>1.046</b>
<b>Differenze temporanee deducibili in esercizi successivi:</b>		
Accantonamenti per rischi ed oneri	786	
<b>Recupero differenze temporanee indeducibili di esercizi precedenti:</b>		
Avviamento amm.to indeducibile es. precedenti 1/18	(99)	
Accantonamenti per rischi ed oneri	(1.217)	
<b>Imponibile IRAP</b>	<b>22.121</b>	
<b>Imposte correnti: IRAP dell'esercizio</b>	<b>4,62%</b>	<b>1.022</b>

## 45 Compensi Amministratori e Sindaci

La variazione in aumento rispetto al periodo precedente ammonta ad euro 12 mila.

Descrizione	2011	2010	Variazione
Compensi ad amministratori	494	477	17
Compensi a sindaci	42	47	(5)
<b>Totale</b>	<b>536</b>	<b>524</b>	<b>12</b>

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

## 46 Compensi alla Società di Revisione

Si evidenzia che - ai sensi dell'art. 37, c. 16 del D.Lgs. n. 39/2011 e della lettera 16-bis dell'art. 2427 cc - l'importo totale dei corrispettivi spettanti alla società di revisione è pari a 43 mila euro. Non sono stati corrisposti alla stessa corrispettivi per altri servizi di verifica, di consulenza fiscale e per servizi diversi dalla revisione legale.

## 47 Informativa sull'attività di direzione e coordinamento

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

		(importi in euro migliaia)		
		Note	31.12.2010	31.12.2009
<b>Attività</b>				
Totale	attività non		43.630.684	43.997.511
Totale	attività		2.229.403	3.013.985
<b>Totale</b>			<b>45.860.087</b>	<b>47.011.496</b>
<b>Patrimonio</b>				
Capitale			38.790.425	38.790.425
Riserv			297.168	293.257
Utili (perdite) portati a			(3.046.628)	(3.118.940)
Utile (Perdite) di			20.921	75.815
<b>Totale</b>	<b>Patrimonio</b>		<b>36.061.886</b>	<b>36.040.557</b>
<b>Passività</b>				
Totale	passività non		8.079.315	8.856.508
Totale	passività		1.718.886	2.114.431
<b>Totale</b>			<b>9.798.201</b>	<b>10.970.939</b>
<b>Totale</b>	<b>patrimonio netto e</b>		<b>45.860.087</b>	<b>47.011.496</b>
<b>(Euro)</b>				
		Note	31.12.2010	31.12.2009
Ricavi	e		153.290	187.833
Costi			160.641	177.367
Ammortament			19.941	18.723
Svalutazioni e perdite (riprese) di			1.309	830
Accantonamenti per rischi e			5.041	16.656
Proventi e (oneri)			(26.237)	40.098
Imposte sul			80.800	61.460
<b>Risultato</b>	<b>netto di</b>		<b>20.921</b>	<b>75.815</b>

Per una più completa comprensione della situazione patrimoniale e finanziaria al 31 dicembre 2010 della società controllante, nonché del risultato economico conseguito dalla stessa nell'esercizio chiuso a tale data, si rinvia alla lettura del fascicolo di bilancio dell'esercizio corredato della relazione della società di revisione, disponibile nelle forme e nei modi previsti dalla legge.



## 48 Parti correlate

### *Operazioni con dirigenti con responsabilità strategiche*

La società non ha dirigenti con responsabilità strategiche.

### *Altre operazioni con parti correlate*

#### *a) Gruppo FS*

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

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

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

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

#### *b) Altre parti correlate: interne ed esterne*

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

DENOMINAZIONE	RAPPORTI ATTIVI	RAPPORTI PASSIVI
AIREST S.p.A.	Commerciali e diversi: contratti di locazione e riaddebito oneri condominiali	Riaddebito oneri diversi
AEROPORTO DI VENEZIA S.p.A.		Riaddebito compensi organi sociali
SAVE ENGINEERING S.p.A.		Servizi tecnici di ingegneria
MANUTENCOOP FACILITY		Gestione call center

---

DENOMINAZIONE	RAPPORTI ATTIVI	RAPPORTI PASSIVI
MANAGEMENT S.p.A.		
GRUPPO POSTE ITALIANE	Commerciali e diversi: contratti di locazione e riaddebito oneri condominiali	Servizi Postali
GRUPPO ENEL		Utenze
GRUPPO ENI		Acquisto carburante

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

Nella seguente tabella sono riepilogati i valori economici e patrimoniali dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2011, riferiti alle sopra elencate transazioni con parti correlate.

### **Rapporti commerciali e di altra natura**

Denominazione	31/12/2011			2011			
	Crediti	Debiti	Acquisti per investimenti	Garanzie	Impegni	Costi	Ricavi
<b>Imprese controllate</b>							
<b>Imprese collegate</b>							
<b>Controllanti</b>							
Ferrovie dello Stato S.p.A.	90	888	0	0	0	417	34
<b>Altre imprese consociate</b>							
RFI S.p.A.	16.632	5.583	0	0	0	14.703	33.343
Trenitalia S.p.A.	5.865	124	0	0	0	220	11.486
Ferservizi S.p.A.	39	46	0	0	0	5	423
Italferr S.p.A.	132	3	0	0	0	0	69
Metropark S.p.A.	0	1	0	0	0	1	5
Sistemi Urbani S.p.A.	0	2	0	0	0	6	21
Terminali Italia S.r.l.	51	9	0	0	0	0	28
<b>Totale Imprese Consociate</b>	<b>22.719</b>	<b>5.768</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>14.935</b>	<b>45.375</b>
<b>Altre parti correlate</b>							
Airest S.p.A.	1.514	465	0	0	0	0	1.651
Aeroporto di Venezia S.p.A.	0	314	0	0	0	314	0
Save Engineering S.p.A.	0	0	0	0	0	0	0
Manutencoop Facility Management S.p.A.	0	0	0	0	0	82	0
<b>Totale Altre Parti Correlate</b>	<b>1.514</b>	<b>779</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>396</b>	<b>1.651</b>
<b>TOTALE</b>	<b>24.323</b>	<b>7.435</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>15.748</b>	<b>47.060</b>

---

**Rapporti finanziari**

(in migliaia di euro)

Denominazione	31/12/2011				2011	
	Crediti	Debiti	Garanzie	Impegni	Oneri	Proventi
<b>Imprese controllate</b>						
<b>Imprese collegate</b>						
<b>Controllanti</b>						
Ferrovie dello Stato S.p.A.	239	0	0	0	0	87
<b>Altre imprese consociate</b>						
<b>TOTALE</b>	239	0	0	0	0	87

## **49 Fatti intervenuti dopo la data di riferimento del bilancio**

Nel corso del mese di gennaio 2012 si è formalizzata l'offerta relativa al bando di gara per la gestione della stazione di Roma Tiburtina, per la quale Centostazioni non è risultata aggiudicataria.

È stato definito l'accordo transattivo con la Concessionaria di pubblicità Vidion S.r.l., nel quale è prevista la cessione in favore di Centostazioni S.p.A., avente natura solutoria e compensativa, di tutti i beni componenti l'asset della Videocomunicazione e il cui valore è stato verificato tramite apposita perizia.

Contestualmente Centostazioni, subentrata nella proprietà dei beni, li concede in locazione a Vidion per la stessa durata residua del contratto di Videocomunicazione (2016), con facoltà per questa di riacquisto, a valore predeterminato, entro 48 mesi dalla sottoscrizione del contratto.

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

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