



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 2013**



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

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

---

## MISSIONE DELLA SOCIETÀ

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

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

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

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

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

## ORGANI SOCIALI E SOCIETÀ DI REVISIONE

<b>CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE</b>		
<b>PRESIDENTE</b>	Paolo	<b>TORRESANI</b>
<b>AMMINISTRATORE DELEGATO</b>	Paolo	<b>SIMIONI</b>
<b>CONSIGLIERI</b>	Carlo	<b>DE VITO</b>
	Giuliano	<b>DI BERNARDO</b>
	Angiolo	<b>MANNERUCCI</b> <i>(fino al 31 maggio 2013)</i>
	Roberto	<b>MANNOZZI</b>
	Enrico	<b>MARCHI</b> <i>(fino al 19 marzo 2013)</i>
	Luca	<b>MERANO</b>
	Barbara	<b>MORGANTE</b>
	Gianandrea	<b>RIZZIERI</b> <i>(in carica dal 9 aprile 2013)</i>
<b>COLLEGIO SINDACALE</b>		
<b>PRESIDENTE</b>	Ennio Celio	<b>LUGLIO</b>
<b>SINDACI EFFETTIVI</b>	Lino	<b>DE LUCA</b>
	Luigi	<b>ORLANDO</b>
<b>SINDACI SUPPLENTI</b>	Germano	<b>CAMELLINI</b>
	Renzo	<b>MUSUMECI GRECO</b>
<b>SOCIETÀ DI REVISIONE</b>		
<b>PRICEWATERHOUSE COOPERS S.p.A.</b>		

# INDICE

<b>LETTERA DEL PRESIDENTE</b> .....	<b>1</b>
<b>RELAZIONE SULLA GESTIONE</b> .....	<b>2</b>
<b>PRINCIPALI RISULTATI RAGGIUNTI NEL 2013</b> .....	<b>3</b>
<b>PRINCIPALI EVENTI DELL'ANNO</b> .....	<b>4</b>
<b>RISORSE UMANE</b> .....	<b>5</b>
L'evoluzione della consistenza del Personale .....	5
Relazioni industriali .....	5
Attività di formazione del personale .....	5
Organizzazione e sviluppo .....	6
<b>AMBIENTE</b> .....	<b>7</b>
<b>CLIENTI</b> .....	<b>8</b>
I clienti commerciali .....	8
I clienti istituzionali .....	8
Eventi e Partnership .....	9
Partecipazione a conferenze, workshop e convegni .....	11
Iniziative di Responsabilità Sociale .....	11
Relazioni con i Media, Comunicazione Web ed Interna .....	12
<b>QUADRO MACROECONOMICO</b> .....	<b>12</b>
<b>ANDAMENTO DEI MERCATI DI RIFERIMENTO</b> .....	<b>15</b>
<b>ANDAMENTO ECONOMICO E SITUAZIONE PATRIMONIALE/FINANZIARIA</b> .....	<b>19</b>
Conto economico .....	19
Stato patrimoniale riclassificato .....	21
<b>FATTORI DI RISCHIO</b> .....	<b>22</b>
<b>INVESTIMENTI</b> .....	<b>22</b>
Riqualificazione stazioni .....	22
Sistemi informativi .....	23
Advertising .....	25
<b>ATTIVITÀ DI RICERCA E SVILUPPO</b> .....	<b>25</b>
<b>INFORMAZIONI RIGUARDANTI I PRINCIPALI SETTORI DELLA SOCIETÀ</b> ....	<b>25</b>
a) <b>Locazioni commerciali</b> .....	<b>25</b>
Property Management .....	26
Sviluppo Business .....	28
b) <b>Advertising</b> .....	<b>31</b>
c) <b>Facility Management</b> .....	<b>31</b>

d) Servizi di ingegneria.....	33
Riqualificazione stazioni di competenza delle DTP di RFI.....	33
Realizzazione stazioni di competenza Pegasus.....	34
Realizzazione impianti di videosorveglianza nelle stazioni.....	34
<b>AZIONI PROPRIE .....</b>	<b>34</b>
<b>ALTRE INFORMAZIONI .....</b>	<b>35</b>
Luoghi di esercizio dell'attività.....	35
Indagini e procedimenti giudiziari in corso.....	35
Decreto legislativo 231/2001.....	37
Informativa relativa all'articolo 2497-ter.....	37
<b>FATTI DI RILIEVO INTERVENUTI DOPO LA CHIUSURA DELL'ESERCIZIO ....</b>	<b>37</b>
<b>EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE.....</b>	<b>37</b>
<b>PROPOSTA DI DESTINAZIONE DEL RISULTATO D'ESERCIZIO.....</b>	<b>39</b>
<b>BILANCIO DI ESERCIZIO: PROSPETTI CONTABILI.....</b>	<b>40</b>
Prospetto della situazione patrimoniale-finanziaria.....	41
Conto economico.....	42
Prospetto di conto economico complessivo.....	43
Prospetto delle variazioni del Patrimonio netto.....	44
Rendiconto finanziario.....	45
<b>NOTE ESPLICATIVE AL BILANCIO.....</b>	<b>46</b>
1 Premessa.....	46
2 Società.....	46
3 Criteri di redazione del bilancio.....	47
4 Principi contabili applicati.....	48
Immobili, impianti e macchinari.....	48
Beni in locazione finanziaria.....	49
Attività immateriali.....	49
Riduzione di valore delle attività immateriali e materiali.....	50
Aggregazioni Aziendali.....	52
Strumenti Finanziari.....	52
Benefici ai dipendenti.....	55
Fondi rischi e oneri.....	56
Ricavi.....	56
Riconoscimento dei costi.....	57
Imposte sul reddito.....	57
Principi contabili di recente emissione.....	57
IFRS 13 – Misurazione del fair value.....	58
IAS 19 – Benefici ai dipendenti.....	58
IAS 1 – Presentazione del bilancio.....	58
IFRS 7 – Strumenti finanziari: informazioni integrative.....	59
IFRS 1 – Prima adozione degli International Financial Reporting Standard.....	59
Uso di stime e valutazioni.....	64

5	Gestione dei rischi finanziari .....	66
	Rischio di credito .....	66
	Rischio di liquidità.....	68
	Rischio di mercato .....	70
6	Informativa di settore.....	71
7	Attività possedute per la vendita.....	71
8	Passività possedute per la vendita e gruppi in dismissione .....	71
9	Attività operative cessate .....	71
10	Immobili, impianti e macchinari .....	72
	Immobili impianti e macchinari: Migliorie su beni di terzi.....	72
	Immobili Impianti e Macchinari: Immobilizzazioni in corso.....	73
11	Investimenti immobiliari.....	74
12	Attività immateriali .....	74
	Diritti di brevetti industriali e di opere dell'ingegno (Software).....	74
	Altre immobilizzazioni immateriali.....	74
	Immobilizzazioni in corso ed acconti .....	75
13	Attività per imposte anticipate e passività per imposte differite.....	75
14	Partecipazioni.....	75
15	Attività finanziarie correnti e non correnti (inclusi i derivati).....	75
16	Altre attività non correnti e correnti .....	76
17	Rimanenze .....	76
18	Crediti commerciali non correnti e correnti .....	77
	Crediti verso clienti terzi.....	77
	Crediti commerciali verso imprese controllanti.....	78
	Crediti commerciali verso consociate .....	78
19	Disponibilità liquide e mezzi equivalenti.....	79
20	Crediti tributari .....	79
21	Patrimonio netto .....	80
	Capitale Sociale.....	80
	Riserva Legale .....	80
	Riserva Straordinaria.....	80
	Riserve di valutazione: riserva per utili (perdite) attuariali per benefici ai dipendenti.....	80
22	Finanziamenti a medio/lungo termine e a breve termine.....	81
23	TFR e altri benefici ai dipendenti.....	82
	Ipotesi attuariali.....	83
24	Fondo per rischi ed oneri .....	84
25	Passività finanziarie correnti e non correnti (inclusi i derivati) .....	85
26	Altre passività non correnti e correnti .....	85
27	Debiti commerciali non correnti e correnti .....	86
28	Debiti per imposte sul reddito.....	86
29	Ricavi delle vendite e prestazioni.....	87
30	Altri proventi.....	88
31	Costo del personale .....	88
32	Materie prime, sussidiarie, di consumo e merci .....	89
33	Costi per servizi .....	89

34	Costi per godimento beni di terzi .....	90
35	Altri costi operativi .....	90
36	Capitalizzazione di costi per lavori interni .....	91
37	Ammortamenti .....	91
38	Svalutazioni e perdite (riprese) di valore.....	91
39	Accantonamenti.....	92
40	Proventi finanziari.....	92
41	Oneri finanziari.....	92
42	Oneri finanziari capitalizzati .....	92
43	Imposte sul reddito.....	93
44	Compensi Amministratori e Sindaci.....	97
45	Compensi alla Società di Revisione .....	97
46	Informativa sull'attività di direzione e coordinamento.....	98
47	Parti correlate.....	99
	Operazioni con dirigenti con responsabilità strategiche .....	99
	Altre operazioni con parti correlate.....	99
48	Garanzie.....	101
49	Fatti intervenuti dopo la data di riferimento del bilancio.....	101

## LETTERA DEL PRESIDENTE

*Signori Azionisti,*

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

Nonostante il perdurare della crisi economica, il 2013 è stato caratterizzato da risultati di crescita in tutti i settori in cui Centostazioni opera: dalle attività di locazione commerciale alle attività di gestione integrata dei servizi di manutenzione e pulizie, alle attività di engineering.

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

Nel 2013 sono proseguite le opere di riqualificazione delle stazioni con l'ultimazione di alcuni complessi ferroviari interessati da interventi di restyling e trasformazione architettonica. Le stazioni rinnovate sono quelle di Genova Sampierdarena, Forlì, Rapallo e Foligno.

Tali realizzazioni hanno portato alla sottoscrizione di nuovi accordi per la valorizzazione degli asset gestiti, pur nel quadro della difficile congiuntura economica nazionale. Sono stati, infatti, definiti alcuni contratti sia di tipo commerciale che pubblicitario con partner di importanza nazionale.

La consueta attenzione alla promozione di iniziative di tipo culturale e di impatto sociale ha inoltre permesso di rafforzare ulteriormente l'immagine positiva delle stazioni.

I principali indicatori di redditività ampiamente positivi, pur evidenziando una flessione dei margini operativi, confermano quanto sopra rappresentato. Infatti, il Conto Economico dell'esercizio 2013 presenta i dati di seguito riassunti:

	<i>(in migliaia di Euro)</i>	
Ricavi Operativi	81.803	+ 3,0%
Margine operativo lordo	17.804	- 2,2%
Risultato operativo	14.531	- 4,7%
<b>Risultato netto</b>	<b>9.144</b>	<b>- 10,3%</b>

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

Paolo Torresani



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

CAPITALE SOCIALE EURO 8.333.335,00 I.V.

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

**RELAZIONE SULLA GESTIONE  
DELL'ESERCIZIO AL 31 DICEMBRE 2013**

**PRINCIPALI RISULTATI RAGGIUNTI NEL 2013**

L'esercizio 2013, che rappresenta il decimo anno di attività di Centostazioni, si chiude con un utile netto pari ad euro 9.144.304 , a fronte del risultato, di euro 10.197.243 , registrato nel precedente esercizio sociale.

Tale risultato positivo emerge, in sintesi, dalla seguente situazione patrimoniale al 31 dicembre 2013:

Totale Attivo	86.376.958
Totale Passività	53.905.712
Patrimonio Netto	
<i>(prima del risultato del periodo)</i>	23.326.942
<b>Utile Netto del periodo</b>	<b>9.144.304</b>

Di seguito si riportano i principali indici reddituali e finanziari.

INDICI		2013	2012
- ROE	RN/MP*	34,00%	42,93%
- ROI	RO/CI*	27,51%	27,18%
- ROS (EBIT MARGIN)	RO/RIC	17,76%	19,19%
- MOL/RICAVI OPERATIVI (EBITDA MARGIN)	MOL/RIC	21,76%	22,91%
- ROTAZIONE DEL CAPITALE INVESTITO	RIC/CI*	1,55	1,42
- GRADO DI INDEBITAMENTO FINANZIARIO	PFN/MP	0,60	0,76

## LEGENDA

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

PFN: Posizione Finanziaria Netto

MOL: Margine operativo lordo

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

MP: Mezzi propri

RIC: Ricavi operativi

RN: Risultato netto

RO: Risultato operativo

In particolare si evidenzia la tenuta dei principali indicatori di redditività e la riduzione del ROE dovuta all'incremento dei mezzi propri come anche dimostrato dalla concomitante riduzione del grado di indebitamento finanziario. Si rinvia ad altra parte della relazione per l'analisi ed il commento, tra l'altro, degli indicatori reddituali, finanziari e qualitativi (*customer satisfaction*).

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

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

### **Marzo**

In data 20 marzo 2013 è stato perfezionato il nuovo contratto e, successivamente, il relativo atto integrativo (in data 2 luglio 2013), entrambi con decorrenza 1° gennaio 2013, con EDS (Edicole della Stazione s.r.l.) per la gestione, complessivamente, di n. 40 edicole, per un corrispettivo annuo a regime di circa 674 mila euro. Sono state acquisite in gestione altrettante “Scritture Private” in base alle quali si è proceduto alla regolarizzazione delle posizioni amministrative ed al recupero della morosità pregressa (fino al 31 dicembre 2012) delle rivendite ora aderenti al network EDS, anche attraverso Piani di Rientro garantiti.

### **Maggio**

In data 22 maggio 2013 l’Autorità Garante per la Concorrenza ed il Mercato (nel seguito AGCM) ha adottato un provvedimento - notificato a Centostazioni in data 28 maggio 2013 nel corso di accertamenti ispettivi presso la sede della Società - per verificare se il Gruppo FS Italiane abbia abusato della propria posizione dominante nei mercati dell’accesso all’infrastruttura ferroviaria nazionale, della gestione degli spazi pubblicitari all’interno delle stazioni ferroviarie italiane e dei servizi di trasporto ferroviario passeggeri ad alta velocità. Il provvedimento di avvio contesta asseriti comportamenti discriminatori ed ostruzionistici a danno della società Nuovo Trasporti Viaggiatori SpA (in breve NTV), suscettibili di pregiudicare la posizione competitiva a vantaggio di Trenitalia. Sono in corso – attraverso i professionisti all’uopo incaricati - le attività istruttorie ed il confronto con l’AGCM.

### **Giugno**

Nel corso del mese di giugno è stata effettuata da Det Norske Veritas (nel seguito DNV) con esito positivo la prima verifica periodica di mantenimento al Sistema di Gestione Integrato Sicurezza, Qualità e Ambiente avente ad oggetto la “Valorizzazione e riqualificazione di complessi immobiliari, servizi di progettazione e direzione lavori, servizi di valorizzazione commerciale e advertising, gestione portafoglio immobiliare, servizi di property e di facility management”, applicata a tutte le sedi di lavoro di Centostazioni e a tutti i processi legati alle attività svolte dall’azienda.

### **Dicembre**

Il giorno 6 dicembre 2013, a seguito della manifestazione di interesse da parte della società per locali e spazi adibiti e da adibire ad attività commerciali nella stazioni di Milano Nord Cadorna, la società Ferrovie Nord Milano ha invitato Centostazioni a formulare una offerta vincolante per la locazione dei locali e spazi di cui sopra. L’offerta vincolante sarà formulate nel corso del mese di marzo 2014.

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

Al 31/12/2013 la Società conta 129 dipendenti di cui 4 dirigenti, 34 quadri e 91 impiegati; di questi 122 a tempo indeterminato, 5 a tempo determinato e 2 a tempo determinato con contratto di sostituzione maternità. A queste risorse occorre aggiungere 1 dirigente distaccato.

Per il periodo gennaio-novembre l'Azienda ha altresì avuto 2 quadri distaccati in altra Società del Gruppo FSI e per il mese di dicembre 2013 ha avuto 1 impiegato distaccato da altra Società del Gruppo FSI.

Organico	31/12/2013	31/12/2012	Variazioni	Media 2013
Dirigenti	4	4	-	4,00
Quadri	34	36	- 2	36,58
Impiegati	91	88	3	92,75
Operai	-	-	0	-
<b>TOTALE</b>	<b>129</b>	<b>128</b>	<b>+1</b>	<b>133,3</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***

Sul fronte dei rapporti con le OO.SS. l'anno concluso non ha presentato particolari criticità o focus d'impegno, se si eccettua una fase di turbolenza nel settore degli Appalti di Services legata, oltre che a consuete criticità di singole ditte, alla congiuntura del momento.

Si è provveduto alla consueta gestione degli aspetti di relazione con i sindacati, pur preferendo mantenere il confronto, per quanto possibile, in sede tecnica, dislocata quindi nel rapporto tra assuntori e competenti uffici di Centostazioni.

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

L'azienda ha confermato i consolidati orientamenti aziendali in materia di formazione e aggiornamento, focalizzandosi principalmente sui fabbisogni formativi correlati all'attività di singole figure aziendali, tenendo anche conto di evoluzioni e mutamenti nelle attività svolte.

Il 2013, come i precedenti anni, è stato fortemente caratterizzato da una significativa attenzione formativa in materia di D. Lgs.81/2008, dovuta in primo luogo ad adempimento normativo e sviluppata però con particolare evidenza per i ruoli operativi e le caratteristiche proprie della *mission* Centostazioni.

Per la prima volta l'Azienda ha fruito - grazie al proprio "conto-formazione" alimentato a partire dall'agosto 2009 con l'adesione a Fondimpresa e Fondirigenti - di voucher erogati dall'associazione datoriale Confcommercio per interventi formativi sulla negoziazione commerciale, sul web-marketing, sul controllo di gestione, sul pacchetto office.

Inoltre, come *focus* aziendale di "formazione interna", l'Azienda ha formato tutto il personale tecnico di territorio sul cosiddetto "Presidio Operativo di Stazione", attività condotta dalla Business Unit Services e dalla Direzione Sicurezza Qualità e Ambiente.

Infine, a un anno dall'implementazione del CRM relativo al censimento delle attività formative aziendali sia svolte all'esterno sia realizzate internamente, Centostazioni ha programmato - al fine di essere implementato nel mese di febbraio 2014 - di gestire a sistema, sempre all'interno del cosiddetto CRM-Formazione, le richieste di intervento formativo formulate dagli stessi dipendenti.

Pertanto, anche le richieste di partecipazione a corsi, meeting, convegni, seminari avverrà direttamente nella modalità *on line*.

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

Durante l'anno 2013, in prosieguo con quanto già avviato nel 2012, almeno sul piano delle previsioni e della sollecitudine, e anche in sicuro collegamento con le attività degli Enti di controllo, vigilanza e promozione, si è sviluppata una fase di attenzione e sensibilità rispetto ai principali aspetti organizzativi, visti non più solo nella loro logica puramente funzionale ma anche nei loro profili climatici e motivazionali.

In tal senso, positivo impulso è stato dato dall'attività del Comitato Etico, che ha proposto e organizzato un momento formativo su aspetti di "*team building*", mirato soprattutto alle priorità relazionali ma non privo di positive implicazioni sulla cultura organizzativa in senso proprio.

Eguale rilevante è stato l'effetto, in termini di focalizzazione di problemi e questioni, dell'attività dell'Organismo di Vigilanza, che proprio nel 2013 ha proposto una formazione a tutto il personale sul funzionamento del Modello di Organizzazione, Gestione e Controllo, sui rischi mappati, sui processi aziendali rilevanti, sui diversi sistemi che presiedono alla complessiva architettura aziendale e societaria. Tale momento formativo ha assunto le caratteristiche di un vero e proprio *assessment* capillare, che ha restituito quantomeno un livello generale di verifica su molteplici aspetti qui d'interesse.

Quanto alle politiche di sviluppo del personale, si è teso a consolidare gli orientamenti precedenti, volti a ottimizzare professionalità interne, non escludendo per quanto possibili alcune iniziative di rotazione.

Dove effettivamente necessario, sono state condotte attività di ricerca, selezione e ricerca di nuovo personale, orientate a equilibrare l'obiettivo dell'inserimento di valide professionalità

con le consentite riserve di verifica nel tempo e di successiva valutazione delle medesime da parte dell'Azienda.

## ***AMBIENTE***

Centostazioni è impegnata nella Politica Ambientale 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.

Nel 2013 la società, nell'ambito del Sistema di Gestione Integrato "Sicurezza, Qualità e Ambiente", ha dato corso alle seguenti attività:

- Superata con esito positivo la prima verifica periodica di mantenimento, da parte di DNV, al Sistema di Gestione Integrato Sicurezza, Qualità e Ambiente avente ad oggetto la "Valorizzazione e riqualificazione di complessi immobiliari. Servizi di progettazione e direzione lavori. Servizi di valorizzazione commerciale e advertising. Gestione portafoglio immobiliare; servizi di property e di facility management", applicata a tutte le sedi di lavoro di Centostazioni e a tutti i processi legati alle attività svolte dall'azienda.
- elaborato il Rapporto di Sostenibilità relativo al 2012, in collaborazione con il Gruppo Ferrovie dello Stato, attraverso la fornitura dei dati richiesti in merito agli indicatori ambientali previsti dalle Linee Guida GRI (Global Report Initiative);
- avviata attività di allineamento della documentazione del Sistema di Gestione Integrato SQA di Centostazioni S.p.a. alle Linee Guida del Modello di Governo dei Sistemi di Gestione Ambientale delle Società del Gruppo FS Italiane;
- proseguita, nel corso del 2013, l'attività di redazione, verifica ed approvazione dei documenti che compongono i Piani di Emergenza di Stazione, secondo il Modello Organizzativo concordato con la Direzione Produzione di RFI S.p.A. nel corso del 2011. Conclusi i Piani di Emergenza delle stazioni di: Alessandria, Arezzo, Brescia, Grosseto, Livorno Centrale, Lucca, Massa Centro, Prato, Ravenna, Roma Ostiense e Trastevere,

Savona e Treviso. Prossimi alla firma sono i PE relativi alle stazioni di Ancona, La Spezia, Pistoia, Pisa e Siena. Sono invece in fase di redazione i PE per le stazioni di Pescara e Milano Porta Garibaldi;

- monitorato lo stato qualitativo delle acque destinate al consumo umano – compresa l'eventuale presenza di legionella – di tutte le stazioni appartenenti al Network di Centostazioni; effettuata l'analisi statistica della potabilità riferita all'anno 2013 ed effettuate sanificazioni preventive su tutti gli impianti di stazione;
- implementato il sistema di monitoraggio puntuale dei consumi idrici delle utenze di stazione;
- effettuato monitoraggio dei consumi di carta e verificato l'andamento annuale, sulla base dei dati estrapolati dalle stampanti di rete nell'ambito del progetto "Printer Consolidation". Il consumo di carta utilizzata in funzione del numero delle impressioni lavorate dalla stampante (fotocopie/scansioni/stampe) tende a diminuire progressivamente, attestandosi nel 2013 a 68,17% contro il 72,6% del 2012;
- istituito il registro informatico "Esercitazioni di Emergenza di stazione" per ottimizzare la pianificazione e registrazione delle esercitazioni di emergenza effettuate in stazione.

## ***CLIENTI***

I clienti commerciali

Centostazioni, durante l'esercizio 2013, ha continuato ad attuare, così come già avviato in passato, una strategia commerciale su più livelli.

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

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

I clienti istituzionali

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

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

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

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

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

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

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

Nel corso del 2013 la società ha promosso iniziative per lo sviluppo e valorizzazione del territorio, incoraggiato la conoscenza della cultura e dell'eccellenza italiane, nonché puntato su una comunicazione responsabile attraverso campagne d'informazione e sensibilizzazione.

#### Eventi e Partnership

Le stazioni del network, da Nord a Sud, sono state coinvolte – grazie alla collaborazione e le partnership avviate con istituzioni, aziende e associazioni – in attività connesse al mondo della cultura attraverso performance artistiche e progetti legati al turismo. Molteplici le iniziative finalizzate alla riscoperta del patrimonio storico – artistico che hanno evidenziato il ruolo della stazione come punto di riferimento culturale e luogo di integrazione tra utenti. In particolare, attraverso il Protocollo d'intesa tra CIDAC e Centostazioni, nato da un accordo per la promozione di iniziative a carattere culturale e turistico volte alla valorizzazione del patrimonio delle città d'arte italiane, la Direzione ha dato seguito a importanti progetti capaci di coinvolgere cittadini e viaggiatori. La stazione monumentale di Napoli Mergellina è stata

protagonista della manifestazione nazionale “Maggio dei Monumenti”, grazie al progetto di installazioni video - artistiche “Relational”, realizzato in partnership con la Soprintendenza ai Beni Architettonici e del Paesaggio e con il patrocinio del MADRE - Museo d’Arte Contemporanea Donnaregina di Napoli. Le aree della stazione di Trento, in collaborazione con la Regione Trentino, hanno ospitato una performance pittorica live in occasione del pre-opening del MUSE - Museo delle Scienze; le stazioni di Pisa e Grosseto con i loro dipinti d’autore hanno contribuito alla realizzazione della mostra “Daniel Schinasi dall’Impressionismo al Neofuturismo, pittura, disegno e documenti 1957 – 2013”, promossa dalla Fondazione Museo Piaggio di Pontedera; la stazione di Pavia ha sostenuto attraverso l’allestimento di videoinstallazioni, informazioni e un modello in scala di treno a vapore, la mostra “*Monet au coeur de la vie*” promossa dal Comune di Pavia con il patrocinio dell’Ambasciata di Francia in Italia e dell’*Institut Français* di Milano. A supporto del turismo della città di Padova è stato proiettato nelle aree di stazione il film documentario “Street Cinema, a proposito di Padova” ed è stato dato spazio al progetto “Galileo. Premio Letterario per la divulgazione scientifica”, finalizzato a valorizzare le eccellenze che la città vanta nel campo della ricerca scientifica. La stazione di Trieste Centrale ha ospitato il progetto di poesia e Public Art “Rimad’Origine” che racconta i colori della multiculturalità, in collaborazione con la Commissione delle Pari Opportunità del Comune di Trieste; la stazione di Perugia ha accolto la mostra “L’arte è un romanzo. La straordinaria storia delle parole che diventano immagini”, con il sostegno del Festival Internazionale del Giornalismo. In relazione alle collaborazioni citate e alla sinergia tra arte, architettura, l’azienda ha ricevuto il premio Menzioni Speciali del Premio Cultura+Impresa - promosso dal Ministero per i Beni e le Attività Culturali e da Federculture - per la realizzazione dell’evento di arte contemporanea “Relational”, che ha rappresentato uno degli appuntamenti “clou” nell’ambito del programma del “Maggio dei Monumenti”.

In un’ottica di valorizzazione degli spazi, numerose sono state le attività legate all’intrattenimento e allo spettacolo che hanno reso possibile promuovere le stazioni del network come luoghi di incontro per cittadini e viaggiatori. Tra le iniziative che hanno contribuito ad animare le stazioni: a Pescara Centrale, “Art in Transit”, giornata di animazione socio-culturale con performance di danza, musica e teatro; a Catanzaro Lido, “Storie, Treni, Binari”, mostra fotografica e documentale; a Bolzano, “Upload Sounds Festival Bolzano”, con l’esecuzione di brani musicali da parte di giovani appartenenti a diversi gruppi linguistici e culture dell’Euregio; a Milano Porta Garibaldi, “Escoadisola”, performance artistiche di diversa natura; a Monza il “Kernel Festival”, con i nomi più prestigiosi dell’arte digitale contemporanea nazionale ed internazionale; ad Arezzo il progetto “Arezzo Wave Love Festival”, con esibizioni musicali, di teatro e danza; a Roma Trastevere

con l'evento "Emozioni in un click", progetto educativo e mostra fotografica realizzata da bambini e ragazzi; a Trieste Centrale, "Un posto per crescere", con performance teatrali e coreografie su base musicale interpretate da giovani studenti delle scuole medie; a Lucca con il progetto "Fermata Puccini", realizzazione ed esposizione di due affreschi dedicati al grande compositore toscano.

Rilevante la collaborazione con Film Commission Italia, canale privilegiato di visibilità e promozione sia a livello locale che nazionale, per individuare nelle stazioni del network location ideali per riprese cinematografiche, televisive e pubblicitarie. La partnership ha permesso di realizzare con importanti case di produzione nazionali e internazionali un congruo numero di pellicole.

Partecipazione a conferenze, workshop e convegni

Centostazioni è stata protagonista del business workshop "Smart Working e sistemi di comunicazione avanzata" - SMAU, dedicato alle soluzioni innovative per le Smart Cities - con un intervento circa partnership per ottimizzare processi e costi aziendali in tema di telefonia, flotta auto, trasferte e note spese. Significativa la collaborazione con l'Università degli Studi di Roma Tor Vergata ed in particolare con il Dipartimento Studi di Impresa, Governo, Filosofia in occasione della VIII edizione del MEGIM - Master in Economia e Gestione Immobiliare - organizzato dalla Facoltà di Economia, con il patrocinio di Assoimmobiliare. Centostazioni ha inoltre partecipato, presentando il progetto di restyling della stazione di Terni, all'edizione 2013 dell'Urbanpromo di Torino e al Knowledge Box Spring, organizzato da Microsoft Italia e IT Consult, con una proposta per l'organizzazione dei processi e la dematerializzazione documentale.

Iniziative di Responsabilità Sociale

Il 2013 è stato caratterizzato dalle numerose adesioni da parte dell'azienda a progetti di Comunicazione e Corporate Social Responsibility, che hanno contribuito ad accrescere il valore di impresa: la campagna "8 marzo tutto l'anno – insieme contro la violenza, la paura e la solitudine...per ripartire", in collaborazione con il Comitato delle Pari Opportunità delle Regioni Marche, Umbria e Abruzzo; "Noino.org", iniziativa di sensibilizzazione sul tema della violenza sulle donne, realizzata dalla Regione Lazio e Roma Capitale; "Mille volti della violenza", progetto sostenuto dalla Presidenza del Consiglio dei Ministri. La stazione di Trieste Centrale ha dato spazio alla mostra itinerante "Donne Inquiete. Geografia e Identità nell'arte delle donne", con protagoniste un gruppo di artiste provenienti da diverse regioni italiane. Patrocinata dal Comune e dalla Consulta Femminile Provinciale di Trieste, "Indifesa", la campagna promossa nel circuito di videocomunicazione nazionale di Centostazioni e sulle principali emittenti televisive, dall'associazione onlus *Terre des Hommes*, da sempre impegnata sul tema dei diritti civili. Attraverso tali collaborazioni Centostazioni ha

ricevuto, nell'ambito del Premio Eubiosia, un importante riconoscimento conferito per l'impegno profuso nella messa in onda della "Campagna di sensibilizzazione ANTI" e l'interesse mostrato nei confronti del sociale. Nell'ambito dell'ormai consolidato rapporto con FS Italiane, Centostazioni ha dato il proprio supporto organizzativo a tutte le attività e iniziative che hanno coinvolto le stazioni del network: "Piccole inciviltà quotidiane" nell'ambito dell'"Operazione Treni Puliti", promosso da Trenitalia con allestimenti nelle stazioni di Salerno, Savona, Caserta, Trieste, Foggia, Imperia, La Spezia, Ventimiglia, Chieti, Pescara, L'Aquila, all'iniziativa "Treno Verde" di Legambiente con tappe ed esposizioni nelle stazioni di Milano Porta Garibaldi, Salerno e Reggio Calabria; il tradizionale appuntamento con la "Giornata della Memoria", per non dimenticare le deportazioni durante l'Olocausto che ebbero come punti di partenza proprio le stazioni, a Mantova, Bergamo, Trieste, Monza, Ravenna, Ancona e Trento. L'azienda ha sostenuto: "Sfreccia contro il fumo", campagna di informazione e sensibilizzazione per la prevenzione delle patologie legate al consumo di tabacco realizzata con il supporto del Ministero della Salute, l'Istituto Superiore di Sanità e la Fondazione Umberto Veronesi; "Uniti contro l'Aids si vince", iniziativa promossa dal Ministero della Salute in collaborazione con l'Università degli Studi di Bologna presso le stazioni di Salerno, Rimini, Ancona, Civitavecchia e Lecce.

Relazioni con i Media, Comunicazione Web ed Interna

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

Per quanto concerne le attività legate alla Comunicazione via Web, è proseguito il lavoro di aggiornamento delle varie sezioni del sito internet attraverso l'implementazione di immagini, video e contenuti. Progressiva indicizzazione in ottica SEO (*Search Engine Optimization*) e ottimizzazione del posizionamento del sito aziendale sui principali motori di ricerca. Rinnovo parco fotografico mini siti stazioni e realizzazione area FTP dedicata ad Appalti per condivisione documentazione in gare a invito riservato.

## **QUADRO MACROECONOMICO**

Lo scenario macroeconomico internazionale, ancora profondamente condizionato dalle conseguenze della crisi finanziaria, non ha mostrato nel corso del 2013 i segnali di una ripresa sufficientemente solida. L'espansione dell'attività economica globale e degli scambi internazionali è risultata modesta e irregolare: a fronte di un rallentamento delle economie

*emergenti*, che continuano comunque a rappresentare il fattore trainante della crescita mondiale, si è avuto un graduale rafforzamento delle economie *avanzate*.

La crescita dell'economia mondiale si è attestata al 2,9%, sostanzialmente in linea con quella del 2012 (+3,0%), con un contributo del 4,6% dei paesi emergenti e dell'1,2% dei paesi avanzati.

L'economia con il maggior tasso di sviluppo nello scacchiere economico globale è stata ancora quella cinese, seconda maggiore economia mondiale, cresciuta del 7,6% pur avendo le autorità governative fissato un obiettivo leggermente inferiore (7,5%). La Cina si appresta ora ad affrontare importanti riforme strutturali per un più equilibrato regime di sviluppo, guidato maggiormente da investimenti e consumi interni piuttosto che dalle esportazioni.

L'economia statunitense, superate le difficoltà legate al bilancio e al debito pubblico, ha dato segnali di un ritrovato vigore grazie ad una lenta progressione del mercato del lavoro ed al buon andamento della domanda interna. In media d'anno il PIL USA è cresciuto del 1,9 %.

La crescita dell'economia giapponese (+1,8 %) è stata stimolata dall'adozione, da parte dell'autorità governativa, di una politica monetaria espansiva, una politica fiscale più flessibile e un aumento della spesa pubblica per favorire anche gli investimenti dei privati.

La crescita del commercio internazionale, pur avendo mostrato una certa vivacità nell'ultima parte dell'anno, è rimasta ancorata su valori dell'anno precedente (+2,1 %).

L'inflazione su scala mondiale è stata contenuta; molto più per i paesi industrializzati, con tassi di variazione abbondantemente al di sotto del 2% (USA 1,5 %; Area euro 1,4 %), che per i paesi emergenti e in via di sviluppo (India 7,8%; Russia 6,9%).

Per quanto riguarda i prezzi dei prodotti energetici, la quotazione del greggio di qualità Brent (108,6 \$ per barile) è risultata in diminuzione rispetto all'anno precedente nonostante alcune tensioni in Libia (la cui offerta resta ancora largamente al di sotto del potenziale) attenuate da un aumento dell'offerta dell'Arabia Saudita.

<i>var % su anno precedente</i>	2012	2013
<b>PIL</b>		
<b>Mondo</b>	<b>3,0</b>	<b>2,9</b>
Paesi Avanzati	<b>1,3</b>	<b>1,2</b>
USA	2,8	1,9
Giappone	1,4	1,8
Area euro	-0,6	-0,4
Paesi Emergenti	<b>4,8</b>	<b>4,6</b>
Cina	7,9	7,6
India	4,1	3,5
America Latina	2,4	2,6
<b>Commercio mondiale</b>	2,1	2,1
<b>Petrolio</b>		
		<i>(\$ per barile)</i>
<b>Brent</b>	112,1	108,6

Fonte dati: *Prometeia Rapporto di Previsione gennaio 2014*

Rispetto alle politiche monetarie espansive adottate dagli Stati Uniti e dal Giappone, nei paesi dell'area euro è perdurato il rigore monetario e l'attenzione ai vincoli sul debito. Il Prodotto Interno Lordo dell'area è diminuito dello 0,4%, scontando una caduta dei consumi per effetto della compressione dei redditi familiari a seguito dell'elevato tasso di disoccupazione. Quest'ultimo si è attestato al 12% con valori più elevati in Spagna e Grecia, dove la percentuale dei disoccupati è ormai prossima al 27%. Nell'ultimo scorcio dell'anno si è tuttavia registrata una seppur modesta ripresa, per effetto di un lento miglioramento della domanda interna e di un graduale rafforzamento delle esportazioni. Si è registrato in particolare un andamento più sostenuto per i paesi *core Europe*, come la Germania, mentre per i paesi *periferici* il recupero è stato di minore entità.

<i>var % su anno precedente</i>	PIL		Inflazione		Domanda interna	
	2012	2013	2012	2013	2012	2013
<b>Area euro</b>	<b>-0,6</b>	<b>-0,4</b>	<b>2,5</b>	<b>1,4</b>	<b>-2,2</b>	<b>-1,0</b>
Germania	0,9	0,5	2,1	1,6	-0,2	0,9
Francia	0,0	0,2	2,2	1,0	-0,9	0,4
Italia	-2,6	-1,8	3,3	1,3	-5,2	-2,5
Spagna	-1,6	-1,2	3,0	1,5	-4,0	-3,1

Fonte dati: *Prometeia Rapporto di Previsione gennaio 2014*

L'economia italiana, impegnata in un faticoso processo di riequilibrio dei conti pubblici, si è lentamente avviata verso un percorso di uscita dalla recessione. Nei mesi autunnali, dopo un lungo periodo di contrazione, il quadro congiunturale è lievemente migliorato. Tuttavia la variazione in media d'anno del PIL è stata ancora fortemente negativa (-1,8%).

Il profilo congiunturale del ciclo economico ha mostrato nel 1° trimestre una diminuzione del PIL (-0,6%), ma con un ritmo meno accentuato rispetto all'ultimo trimestre del 2012. Il PIL è risultato in diminuzione anche nel 2° trimestre, ma a un ritmo inferiore (-0,3%). A partire dal terzo trimestre, il PIL si è invece stabilizzato, interrompendo una flessione che si protraeva dall'estate del 2011, ed è cresciuto nel quarto trimestre dello 0,4% (secondo le ultime indicazioni di contabilità nazionale).

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

Fonte dati: *Prometeia Rapporto di Previsione gennaio 2014*

Un contributo positivo, anche se contenuto, si è avuto dalla domanda estera. La domanda interna è risultata in contrazione sia per consumi che per investimenti, anche se a tassi inferiori rispetto all'anno precedente. Il mercato del lavoro ha accentuato, nel corso dell'anno, i segnali di debolezza: l'occupazione si è ulteriormente ridotta spingendo il tasso di disoccupazione al 12,2% in media annua.

L'inflazione è infine scesa significativamente nel corso dell'anno fino all'1,2%, con un rallentamento di circa due punti percentuali rispetto all'anno precedente, principalmente grazie alla flessione dei prezzi dei prodotti energetici.

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

### Commercio al dettaglio e all'ingrosso

In linea con l'andamento degli ultimi anni, il commercio al dettaglio in Italia ha registrato anche nel 2013 un decremento nel valore totale delle vendite rispetto al 2012 (-2,1%) attribuibile in larga parte alla riduzione dei consumi di generi non alimentari (-2,7%), mentre il calo nelle vendite dei generi alimentari si è fermato su valori contenuti (-1,0%); nelle rilevazioni relative al mese di novembre 2013 si apprezzano, d'altro canto, alcuni deboli segnali di ripresa che portano il dato ad attestarsi su numeri tendenzialmente positivi nel confronto con l'omologo del 2012 (+0,1%), in larga parte attribuibili all'incremento delle vendite di generi alimentari (+1,5%).

Fatturati in significativa contrazione nel 2013 in particolare per le piccole superfici con un numero di addetti inferiore a cinque, attività c.d. "di vicinato", che hanno subito una flessione annua importante (-3,0%), sebbene negli ultimi mesi tale trend risulti in parte mitigato (-2,0% a novembre 2013 rispetto all'omologo 2012); meglio la Grande Distribuzione che, nonostante soffra una contrazione dei fatturati su base annua (-0,8%), riesce a traguardare valori positivi su base mensile senza significative differenze tra la specializzazione "alimentare" o "non alimentare" (+2,6% a novembre 2013 su novembre 2012 per la GD). In linea con la forte riduzione del potere d'acquisto delle famiglie, l'hard discount si conferma l'unico format che registra risultati positivi ed incrementali sia su base annua che mensile (rispettivamente +1,7% e +4,5%).

Nei primi undici mesi del 2013, l'analisi di dettaglio relativa ai "generi non alimentari", mostra una riduzione dei fatturati che si attesta tra il -2,5% ed il -3,5% per la pressoché totalità dei settori considerati. In particolare sofferenza il comparto "Cartoleria, libri, giornali e riviste"

---

<sup>1</sup> Le fonti utilizzate per la redazione del paragrafo sono state: ISTAT, UnionCamere, Nomisma, Osservatorio Movimprese, Nielsen Media Research

che sta subendo anno dopo anno una sensibile e costante flessione imputabile all'effetto combinato della contrazione dei consumi con la c.d. "crisi della carta stampata" più in generale (-4,1%). Decremento al di sotto della media invece per i settori "Dotazioni per informatica, telecomunicazioni e telefonia" (-1,4%), "Prodotti di profumeria e cura della persona" (-1,0%) e "Utensileria per la casa e ferramenta" (-1,8%); nel mese di novembre 2013 questi ultimi due comparti intravedono inoltre, insieme a "Giochi, giocattoli, sport e campeggio" ed "Elettrodomestici, radio, TV e registratori", segnali positivi su base mensile (rispettivamente +1,2%, +0,2%, +1,1%, +0,1%).

Il dato generale di natalità delle imprese in Italia, che comunque mantiene segno positivo, certifica nel 2013 un ulteriore rallentamento della vitalità del sistema imprenditoriale rispetto al 2012 (+0,2 contro +0,3%) dovuto alla diminuzione del numero delle aperture, ma soprattutto alla chiusura di attività operanti sul mercato ad un ritmo di oltre 1.000 unità al giorno; particolarmente critica la situazione delle imprese artigiane che per il quinto anno consecutivo presentano un saldo negativo (-1,94%).

Il "Commercio all'ingrosso e al dettaglio", che da solo rappresenta oltre il 25% del totale imprese, ha visto invece aumentare lo stock di oltre 15.000 unità (+0,99% rispetto al 2012); significativi gli apprezzamenti del numero di Aziende operanti nei "Servizi di alloggio e ristorazione" (+11.618 unità, +2,89%), "Servizi di supporto alle imprese, noleggio e agenzie di viaggio" (+7.723, +4,79%), "Attività immobiliari" (+5.644, +2,0%); interessanti percentuali di crescita, sebbene in presenza di valori relativi sul totale aziende al di sotto della soglia dell'1%, per lo stock di Aziende attive nella "Fornitura di energia elettrica" (+14,61%), "Sanità e assistenza sociale" (+4,03%) ed "Attività di gestione dei rifiuti" (+3,13%). L'incremento delle iscrizioni di imprese appartenenti ai settori in crescita ha garantito all'intero sistema imprenditoriale nazionale di attestarsi su risultati non completamente negativi compensando le significative riduzioni nel numero di operatori nel comparto "Agricoltura" (-29.797 unità, -3,64% rispetto alla variazione annua 2012), "Costruzioni" (-12.878, -1,44%), "Manifatturiero" (-5.929, -0,98%) e "Trasporti" (-1.156, -0,65%).

A livello territoriale, mentre le macroaree geografiche italiane, in media, registrano saldi positivi, con il Centro che si conferma quella a maggior tenuta dell'intero sistema ed il Sud particolarmente prolifico (rispettivamente +9.612 e +6.154 imprese), il Nord-Est appare essere l'epicentro delle depressione demografica delle Aziende soprattutto a causa della forte incidenza di artigiani sul totale: senza il suo saldo, che si conferma per il secondo anno fortemente negativo (-6.725 unità), infatti, il tasso di crescita nazionale sarebbe rimasto invariato rispetto al 2012. Andando maggiormente nel dettaglio, se la Lombardia, che vanta il numero totale di imprese attive più importante dell'intera Nazione (949.631, 15,7% del totale), riesce a compensare il saldo negativo apportato dalle altre Regioni del Nord-Ovest (Piemonte,

Val d'Aosta e Liguria), sul versante opposto il Trentino Alto Adige, pur presentando saldo positivo, non riesce a riequilibrare le significative perdite delle altre Regioni del Nord-Est, prima fra tutte il Veneto (-3.219 unità). In linea con le percentuali di vitalità del sistema imprenditoriale, che vedono primeggiare, oltre alla Lombardia (+6.850 unità, +0,72% rispetto al 2012), il Lazio, con un tasso di crescita dello stock di imprese pari a +1,54%, seguito dalla Campania (+0,93%), le Province che vivono una realtà imprenditoriale particolarmente attiva risultano essere Milano (+7.506 unità e tasso di crescita 2013/2012 pari a +2,12%), Roma (+7.961, +1,74%) e Napoli (+4.223,+1,56%); si segnalano gli interessanti valori relativi a Monza-Brianza (+705 unità, +1,04%), Catania (+925 unità, +0,92%), Pisa (+523, +1,20%) e Messina (+461, +0,77%). La sofferenza del tessuto imprenditoriale di Veneto e Piemonte nonché dell'Emilia Romagna (-2.794 imprese nel 2013) si riflette anche nei dati delle relative Province: importante saldo negativo per Treviso (-947 unità, -1,02%), Alessandria (-743, -1,61%), Asti (-404, -1,59%) e Cuneo (-750, -1,03%); preoccupa in Emilia-Romagna la situazione di Forlì-Cesena (-768 unità, -1,73%) e Reggio-Emilia (-575, -1,00%).

#### Mercato immobiliare

All'interno del quadro economico rappresentato, il mercato immobiliare italiano si conferma per il quinto anno consecutivo in crisi pur registrandosi flebili ed isolati segnali di ripresa legati in particolare al settore degli investimenti immobiliari corporate da parte di operatori stranieri.

In linea con l'ulteriore riduzione delle compravendite, sia residenziali che commerciali, che nel preconsuntivo 2013 si ferma su valori meno critici dell'anno precedente (-8,2%), anche il comparto delle locazioni risulta nel complesso in calo, ma con dinamiche differenziate a seconda delle dimensioni delle città considerate. Relativamente alle grandi aree urbane, infatti, che nel 2012 avevano subito una flessione importante dei canoni, si è assistito nel 2013 ad una sostanziale stabilità nella contrazione del mercato degli affitti che si è tendenzialmente attestato sui valori di consuntivo dell'anno precedente sia per l'abitativo (-3,3%) che per i "negozi" (-4,0%), salvo un lieve peggioramento registrato per il comparto "uffici" (-4,6%; -0,6 p.p. rispetto al 2012); anche i tempi medi di conclusione dei contratti, che vanno dai quattro mesi per le "abitazioni" fino ad oltre sette mesi per gli "uffici", sono pressoché in linea con quanto registrato nel 2012, mentre per i "negozi" si fermano invece a poco meno di sette mesi dalla messa in disponibilità dei locali. Diversa la situazione delle locazioni nelle città intermedie, che, se nel biennio precedente si era sempre mantenuta su valori meno critici, ha subito invece nel corso del 2013 un peggioramento significativo delle dinamiche con un sostanziale allineamento delle percentuali alle flessioni registrate dalle grandi aree urbane sia per l'abitativo (-3,7%) che per i "negozi" (-3,9%); leggermente meglio la riduzione dei canoni registrata dal comparto "uffici" (-3,4%). I tempi di conclusione dei contratti di locazione

risultano più contenuti soprattutto per quanto riguarda i “negozi”: si impiegano in media circa cinque mesi e mezzo per arrivare alla stipula del contratto.

#### Mercato della Raccolta Pubblicitaria

Il mercato della raccolta pubblicitaria in Italia, infine, ha visto nel 2013 proseguire il trend registrato negli anni precedenti sebbene si comincino a percepire segnali incoraggianti: il decremento degli investimenti risulta infatti ridotto rispetto al 2012 (-12,3%, -896 milioni di €). Il solo mese di dicembre, che si attesta su perdite contenute (-4,0% vs. dicembre 2012), mostra inoltre un sensibile recupero che porta sei dei primi dieci settori merceologici di investimento a registrare su base mensile segno positivo ed il secondo semestre dell'anno a chiudere su valori accettabili (-6,7%) compensando l'importante flessione attribuibile ai sei mesi precedenti (17,0%).

La totalità dei comparti ha registrato comunque anche nel 2013 una contrazione degli investimenti; in particolare “Alimentari” ed “Automotive”, che insieme rappresentano poco meno del 25% del mercato dell'Advertising in Italia, perdono rispettivamente il 14,7% ed il 19,3%, mentre comparti minori presentano riduzioni superiori che oltrepassano la soglia del 20% (“Tempo libero”, “Turismo/Viaggi”, “Abbigliamento”). Flessioni minime per gli investimenti di “Enti e Istituzioni” (-1,0%) e dei settori “Toiletries” (-3,2%) ed “Informatica/Fotografia” (-4,1%).

Relativamente alla scelta dei mezzi, l'anno appena conclusosi ha visto una redistribuzione degli investimenti che porta “Internet”, fino ad oggi unico strumento in costante crescita, a registrare per la prima volta una contrazione rispetto all'omologo periodo del 2012 (-1,8%). Continua la debacle della “Stampa” che scende ad una quota complessiva di mercato del 22,3% (-2,5 p.p. sul 2012) con una pesante riduzione degli investimenti che colpisce sia i “Periodici” che i “Quotidiani” (rispettivamente -23,9% e -19,5%) mentre la “Televisione” si conferma il mezzo più pianificato (55% del totale Italia) sebbene ancora una volta i fatturati appaiano in calo (-10,0%). Drammatica la situazione della raccolta per “Cinema” (-22,4%), in discesa il “Direct mail” (-13,0%).

In questo contesto, l'andamento degli investimenti per i comparti “Outdoor”, “Transit” e “Out of home TV”, pur presentando segno negativo, riesce a contenere le perdite che si mantengono abbondantemente al di sotto della contrazione media dell'intero mercato (rispettivamente -4,1%, -7,8% e -5,5%).

**ANDAMENTO ECONOMICO E SITUAZIONE PATRIMONIALE/FINANZIARIA**

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

**Conto economico**

	<i>(in migliaia di Euro)</i>			
	2013	2012	Variazione	Var. %
<b>RICAVI OPERATIVI</b>	<b>81.803</b>	<b>79.434</b>	<b>2.368</b>	<b>2,98%</b>
Ricavi delle vendite e prestazioni	80.455	78.569	1.886	2,40%
Altri ricavi	1.348	866	482	55,71%
<b>COSTI OPERATIVI</b>	<b>(63.999)</b>	<b>(61.239)</b>	<b>(2.760)</b>	<b>-4,51%</b>
Costo del lavoro	(8.577)	(8.260)	(316)	-3,83%
Altri costi netti	(55.422)	(52.978)	(2.444)	-4,61%
<b>MARGINE OPERATIVO LORDO (EBITDA)</b>	<b>17.804</b>	<b>18.196</b>	<b>(392)</b>	<b>-2,15%</b>
Ammortamenti	(2.445)	(2.358)	(87)	-3,67%
Svalutazioni, perdite (riprese) di valore	(829)	(596)	(232)	-38,94%
<b>RISULTATO OPERATIVO (EBIT)</b>	<b>14.531</b>	<b>15.241</b>	<b>(710)</b>	<b>-4,66%</b>
Proventi ed oneri finanziari	(457)	(515)	58	11,33%
<b>RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE</b>	<b>14.074</b>	<b>14.726</b>	<b>(652)</b>	<b>-4,43%</b>
Imposte sul reddito	(4.930)	(4.529)	(401)	-8,85%
<b>RISULTATO NETTO DELL'ESERCIZIO</b>	<b>9.144</b>	<b>10.197</b>	<b>(1.053)</b>	<b>-10,33%</b>

La Società chiude il 2013 con un margine operativo lordo di euro 17.804 mila, in flessione rispetto all'esercizio precedente (-2,2%).

Sono da segnalare, in particolare:

- l'incremento di 2.368 mila euro (+3,0%) nei ricavi operativi, rispetto ai valori del 2012, dovuto a maggiori: ricavi da locazione (+1.104 mila euro; +4,4%), da ribaltamento oneri condominiali e fee di gestione (+1.067 mila euro; +2,9%), fee da soggetto tecnico (+435 mila euro; +17,1%) e diversi per 482 mila euro (+55,7%). Tali incrementi risultano bilanciati dalla diminuzione dei ricavi da pubblicità (-313 mila euro; -5,3%), a causa dei minori ricavi sulla raccolta da società del Gruppo, e per locazioni verso le stesse (-407 mila euro; -4,9%) a causa del calcolo delle effettive consistenze occupate;
- l'incremento dei costi operativi per 2.760 mila euro (+4,5%), dovuto essenzialmente ai maggiori costi sostenuti per oneri condominiali (+959 mila euro; +3%) e per il Canone di Retrocessione (+224 mila euro; +1,5%), correlato all'incremento dei ricavi derivanti dalla gestione caratteristica. Altri incrementi di costi riguardano: variazione netta sui fondi rischi

(+503 mila euro), consulenze strategiche per la definizione del “*full potential*” della società (+150 mila euro), incremento del corrispettivo per contratto di regia della capogruppo (+110 mila euro), maggiori servizi d’ingegneria a fronte dell’incremento delle fee da soggetto tecnico (+110 mila euro), per compensi cariche sociali (+88 mila euro) e per maggiori servizi informatici (+83 mila euro), così come l’incremento netto tra i maggiori costi per retrocessione pubblicitaria alla concessionaria per la raccolta dal Gruppo ed i minori costi per materiali, servizi e provvigioni legati alla ridotta attività pubblicitaria diretta ed a bordo treno. Il Costo del Lavoro incrementa di 316 mila euro (+3,8%) comprensivo, oltre che delle competenze e dei contributi del personale dipendente (+124 mila euro rispetto all’esercizio precedente; +1,7%), anche del personale distaccato e del lavoro interinale (+139 mila euro; +64,6%), del costo dei collaboratori a progetto (+39 mila euro, comprensivi dei relativi contributi; +6,3%), e degli altri costi del personale quali *ticket restaurant* e formazione (+14 mila euro; +11%).

- l’incremento degli ammortamenti rispetto all’esercizio precedente (+87 mila euro; +3,7%) a causa delle nuove valorizzazioni entrate in esercizio. Le svalutazioni, pari a 829 mila euro, sono relative ai crediti e riflettono la puntuale valutazione delle posizioni creditorie alla data di chiusura dell’esercizio.

Il saldo negativo della gestione finanziaria, in linea con l’esercizio 2012 (-58 mila euro; -11,3%) è dovuto agli oneri finanziari relativi ai finanziamenti attualmente in essere verso BNL-Paribas, rispettivamente da 14 milioni di euro e da 6 milioni di euro (che sostituisce il precedente da 8 milioni di euro a partire da ottobre 2012), ed il finanziamento verso BIIS da 14 milioni di euro sottoscritto nel mese di giugno del 2011, in parte compensati dagli interessi attivi relativi alla locazione finanziaria degli impianti di videocomunicazione.

**Stato patrimoniale riclassificato**

<i>(in migliaia di Euro)</i>			
<b>Stato Patrimoniale Riclassificato</b>	<b>31/12/2013</b>	<b>31/12/2012</b>	<b>Variazioni</b>
Capitale circolante netto gestionale	4.747	7.497	(2.750)
Altre attività nette	(661)	(2.094)	1.433
<b>Capitale Circolante Netto</b>	<b>4.087</b>	<b>5.403</b>	<b>(1.317)</b>
Immobilizzazioni tecniche	49.860	50.118	(258)
<b>Capitale Immobilizzato Netto</b>	<b>49.860</b>	<b>50.118</b>	<b>(258)</b>
TFR	(528)	(625)	98
Altri fondi	(1.418)	(1.241)	(177)
<b>Totale fondi</b>	<b>(1.946)</b>	<b>(1.866)</b>	<b>(79)</b>
<b>CAPITALE INVESTITO NETTO</b>	<b>52.001</b>	<b>53.655</b>	<b>(1.654)</b>
Posizione finanziaria netta a breve	2.931	3.060	(129)
Posizione finanziaria netta a medio/lungo	16.600	20.137	(3.537)
<b>Posizione finanziaria netta</b>	<b>19.530</b>	<b>23.196</b>	<b>(3.666)</b>
<b>Mezzi Propri</b>	<b>32.471</b>	<b>30.459</b>	<b>2.012</b>
<b>TOTALE COPERTURE</b>	<b>52.001</b>	<b>53.655</b>	<b>(1.654)</b>

Il saldo della posizione finanziaria netta si attesta a 19.530 mila euro al 31 dicembre 2013, con una riduzione di 3.666 mila euro, rispetto all'esercizio precedente, sostanzialmente dovuta al rimborso delle rate dei prestiti durante l'esercizio (per circa 4,3 milioni di euro) e al rimborso delle rate relative al credito finanziario in essere relativo agli impianti pubblicitari concessi in locazione finanziaria (0,7 milioni di euro).

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

Dall'analisi dello stato patrimoniale riclassificato della Società si evince la riduzione del capitale circolante netto, sostanzialmente riferibile ad un minor saldo dei crediti commerciali.

La voce "Altri Fondi" si incrementa a causa degli accantonamenti per rischi ed oneri.

La voce "Mezzi propri" risente della distribuzione del dividendo 2012 e del risultato positivo dell'esercizio 2013.

## ***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 al paragrafo 5 delle note esplicative al bilancio “*Gestione dei rischi finanziari*”, cui si rimanda.

## ***INVESTIMENTI***

### ***Riqualificazione stazioni***

È continuata, nel corso dell’anno 2013, 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 2013 hanno interessato un totale di 93 stazioni di cui quelli relativi a 88 completamente gestite da CS , per un investimento pari a 166,7 milioni di euro, suddivisi come segue:

- per investimenti a carico di RFI (messa a norma e manutenzione straordinaria) 109,3 milioni di euro;
- per investimenti a carico di Centostazioni (valorizzazione commerciale) 57,4 milioni di euro.

I cantieri i cui lavori sono proseguiti oppure iniziati nel 2013 hanno interessato un totale di 5 stazioni.

Oltre alle stazioni ultimate nel corso dei precedenti esercizi, sono stati ultimati gli interventi relativi alle stazioni di Foligno, Forlì, Genova Sampierdarena e Rapallo.

È in corso di aggiornamento il progetto esecutivo di Lucca, Terni e Ventimiglia.

Nell’ambito della progettazione sono state sviluppate, nel corso del 2013 le progettazioni relative alla segnaletica ed interventi relativi all’accesso (STI) nelle stazioni di Monza, Milano Lambrate, Milano P.G., Gallarate, Treviglio, Pavia, Trento, Verbania, Savona, Vicenza, Padova, Mantova, Rovigo, Arezzo, Foligno, Barletta, Campobasso, Termoli nonché attività relativa alla riedizione del “Manuale del sistema segnaletico a messaggio fisso”.

L’ammontare delle opere realizzate alla data del 31 dicembre 2013 è risultato pari a 141,1 milioni di euro, di cui 92,3 milioni di euro di competenza RFI e 48,8 milioni di euro di competenza CS.

Le opere realizzate nel 2013 ammontano a 3,5 milioni di euro a carico RFI e 0,1 milioni di euro a carico CS.

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

Realizzati i seguenti investimenti non rientranti nel Piano originario:

- 1,7 milioni di euro relativi a segnaletica e STI nelle stazioni in ambito Progetto 1366 a carico RFI;
- 2,2 milioni di euro relativi a segnaletica e STI nelle stazioni in ambito Progetto 0559 a carico RFI;
- 0,5 milioni di euro per valorizzazione stazioni a carico di CS.

### ***Sistemi informativi***

Connessione Live tra Amos e Sistemi CRM e Comshare: Amos, la piattaforma planimetrica per la gestione dell'Asset aziendale, permette di vedere graficamente la disposizione in planimetria dei vani, degli impianti tecnologici e pubblicitari aziendali.

Con questo progetto si è creata la base per l'interazione "live" tra il sistema Planimetrico ed alcuni sistemi gestionali.

Questa fase ha predisposto Amos a interrogare sistemi come il CRM e Comshare in tempo reale.

Cliccando un vano, ad esempio, possono leggersi, per quel vano, informazioni sintetiche relative a:

- Guasti occorsi nel vano, o relativamente a un dato cliente
- Opportunità commerciali registrate nel vano
- Fatturato e incassato
- Situazione del contratto.

Il sistema fa vedere anche quanto è storicizzato in termini di consistenza immobiliare in quel determinato vano.

Upgrade del CRM Sales: Le piattaforme CRM in Centostazioni sono due. Una dedicata alla BU Sales, per la gestione delle opportunità commerciali, ed una dedicata alla BU Services, per la gestione degli interventi a canone ed extracanone. Le due piattaforme sono state allineate alla versione 2011. L'aggiornamento fa parte di un percorso dedicato al sistema CRM che vede, come prossimi passi, la parametrizzazione dell'APP mobile per la struttura commerciale, gemella di quella del Services già in esercizio, e la fusione in un'unica istanza, delle due applicazioni. Entrambi i CRM condividono comunque lo stesso database, si può cioè leggere per ogni vano, sia la parte dei servizi che le opportunità commerciali in gestione.

Nuova Farm: È stato consolidato l'intero asset di Server e Storage ospitati nel CED della sede centrale di Centostazioni.

La nuova piattaforma include un motore Hardware e Software di virtualizzazione che permette di gestire in un unico modulo fisico sia lo storage, circa 20 TeraByte (13TB dedicati ai sistemi e 8TB dedicati ai dati).

Al momento la capacità di calcolo e gestione è di circa 100 server potenziali: in esercizio oggi sono 40.

Il progetto di consolidamento ha permesso anche di semplificare le tecnologie dedicate all'immagazzinamento e gestione dei dati. Si è passati da un sistema misto SAN/NAS ad un unico sistema semplificato SAN.

Gestione della Richiesta di Nuove Lavorazioni sui cantieri: L'applicazione è stata sviluppata con risorse interne sulle piattaforme di BPM, Gestione Documentale, AMOS e CRM.

È fortemente orientata nella gestione dei WorkFlow. Tutti gli attori sono chiamati a esprimere un parere, o tracciare un'attività, circa l'iter approvativo di una lavorazione aggiuntiva sia in realtà commerciali, nuovo negozio da allestire o da ristrutturare, sia in realtà cantieristiche in fiere. Ogni passaggio decisionale è sempre corredato da tutte le informazioni pertinenti allo stato delle cose. Ad esempio il luogo, il budget gestito, i controlli incrociati tra i diversi dipartimenti dell'azienda.

Ferie e Permessi on line ed APP mobile (gestione dei processi): nel corso dell'anno è stato avviato un progetto sperimentale, interamente sviluppato con risorse interne, per l'uso della tecnologia BPM (Business Process Management) nello sviluppo di applicazioni informatiche in azienda. L'esperimento ha riguardato il processo di Ferie e Permessi.

Il sistema ha il disegno della gerarchia dei dipendenti e del processo di richiesta e autorizzazione delle ferie e permessi.

Le richieste vengono fatte on line oppure tramite l'applicazione per Smartphone. Le approvazioni avvengono sia sulla piattaforma per PC, sia tramite Smartphone rispondendo ad una email.

Il sistema Scrive su CRM, nella scheda del dipendente, tutta la storia delle richieste e delle approvazioni delle ferie e permessi, fornendo un valido strumento per la Direzione del Personale per la composizione del fascicolo del dipendente. Il fascicolo del dipendente registra anche le richieste e le attività formative del dipendente.

Gestione della Formazione: L'applicazione è stata sviluppata con risorse interne sulle due piattaforme di BPM (Business Process Management) e CRM.

Gli utenti formalizzano la richiesta di partecipazione a un convegno o a un corso di formazione, la piattaforma di BPM instrada la richiesta secondo l'iter approvativo letto dal funzionigramma aziendale, e trasferisce sul CRM i contenuti del percorso formativo relativo al dipendente.

In automatico il sistema CRM genera e registra le attività di aggiornamento, generando una scheda di survey collegata alla scheda del dipendente.

Sempre il CRM, relativamente ai cicli di formazione obbligatori, crea le schede e gli appuntamenti per i cicli formativi relativi.

Tutte le attività vengono registrate e monitorate nella pratica del dipendente presente nel CRM.

### ***Advertising***

Rispetto al 2012, si assiste nel 2013 ad un sensibile aumento degli investimenti nello sviluppo tecnologico dell'asset (+76% vs 2012), dando impulso all'ulteriore modernizzazione e digitalizzazione impiantistica nelle stazioni a maggiore attrattività di mercato.

L'acquisto degli impianti di nuova generazione cd. *Digimupi*, installati nelle stazioni milanesi di Porta Garibaldi, Lambrate e Rogoredo, consentono di raggiungere un duplice obiettivo: maggior valore per gli inserzionisti e minori costi gestionali del media grazie alla *remotizzazione* delle operazioni.

Oltre alle citate stazioni milanesi, gli investimenti in impianti pubblicitari - tipologie *mupi* e *slim*, dettati da esigenze di mercato e di riqualifica, hanno interessato le stazioni di Ancona, Gallarate, Gorizia, Piacenza, Cremona e Sondrio.

Inoltre, è proseguito nel 2013 il processo, già avviato, di illuminazione degli impianti, con un impegno di oltre 160mila euro in opere di elettrificazione.

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

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

## ***INFORMAZIONI RIGUARDANTI I PRINCIPALI SETTORI DELLA SOCIETÀ***

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

### ***a) Locazioni commerciali***

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

- *Property Management*
- *Sviluppo Business*

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

*Property Management*

Nell'area **Gestione Terzi**, sono pervenute 92 Schede Trattativa Commerciale (STC) per le azioni di competenza. A chiusura d'esercizio, risultavano arrivati a buon fine 56 nuovi contratti. A seguito di subentri e/o cessioni d'azienda da parte dei conduttori originari, sono stati inoltre volturati a nuovi clienti 15 contratti in gestione a fronte di 22 richieste pervenute. A fine dicembre, risultavano così 784 contratti di locazione commerciale attivi: da evidenziare, in particolare, l'apparente decremento derivante dall'acquisizione a sistema di un unico contratto/cliente la società Edicole della Stazione s.r.l. (nel seguito EDS) a fronte della chiusura di n. 40 ex-contratti/clienti edicole che ne formano ora l'oggetto, salvo possibili ulteriori estensioni del network EDS.

Nel periodo considerato, sono stati infatti perfezionati il nuovo contratto ed il relativo atto integrativo (con decorrenza 1/1/2013) con EDS per la gestione, complessivamente, delle stesse 40 edicole. È inoltre proseguita la gestione ordinaria dei contratti per le ulteriori edicole non comprese nel citato contratto EDS, acquisiti da ViaVai a luglio 2010.

È stata curata con particolare impegno la gestione del credito da locazioni, progressivamente incrementata, come si evince dai dati indicativi che seguono. Nel corso dell'anno sono stati formalizzati 394 solleciti e 86 diffide di pagamento, per un totale azionato pari ad oltre 12,1 milioni di euro. Sono stati formalizzati e inseriti in gestione 61 accordi transattivi e sono state, inoltre, trasferite alla gestione legale 80 nuove posizioni per valutazioni ed azioni di competenza.

L'aggiornamento a fini impositivi (IRE) ha comportato 1.143 operazioni di registrazione, per un valore complessivo d'imposta lorda - comprensiva di sanzioni e interessi - pari a circa 476 mila euro. Il maggior importo di imposte versate per circa 160 mila euro rispetto all'anno precedente è riconducibile sostanzialmente all'imposta di registro 2012 e al relativo conguaglio di imposta per il cliente Trenitalia (circa 97 mila euro) - importi versati nel 2013 - e ai maggiori importi versati da Centostazioni per cartelle di pagamento pervenute nel 2013 dall'Agenzia delle Entrate (circa 10 mila euro) e per sistemazioni fiscali di posizioni contenziose e/o con fatturazione bloccate - per le quali si è proceduto a pagare le annualità mancanti e la relativa imposta di risoluzione - e di posizioni chiuse per transazioni che hanno comportato la risoluzione o, contestualmente, anche il rinnovo contrattuale. Sono stati svolti i controlli sui fatturati pervenuti, con relative attività di sollecito (circa 181 comunicazioni inviate per la mancata o tardiva presentazione delle dichiarazioni di fatturato) e sono state definite posizioni oggetto di conguaglio relative all'annualità 2012, per una fatturazione complessiva di circa 168 mila euro (in parte già accertati in sede di bilancio 2012).

L'area **Contratti Convenzionali** gestisce locazioni con Società del Gruppo FSI, locazioni ad uso abitativo ed altre locazioni atipiche, con vettori ferroviari, con il DLF e con le ditte assuntrici di global service.

In chiusura dell'anno sono stati consuntivati e condivisi con Trenitalia (nel seguito anche TI) i corrispettivi di locazione relativi all'esercizio 2013. Il consuntivo ha confermato il progressivo rilascio di porzioni immobiliari da parte di TI.

Anche per la società Trenord (società partecipata dalla stessa Trenitalia nel seguito anche TN), sono stati consuntivati i corrispettivi di locazione relativi all'esercizio 2013. Il corrispettivo complessivo da locazioni di competenza TN è rimasto al di sopra del canone minimo previsto dal vigente contratto.

Ancora in ambito di Gruppo FSI, è pervenuta da parte di Italferr la richiesta di proroga per un anno dei termini del recesso già formalizzato per il contratto di Foggia che dovrebbe così arrivare a scadenza definitiva nel prossimo mese di marzo 2014.

Per quanto riguarda la gestione dei rapporti con altri vettori ferroviari, particolare rilevanza ha avuto la regolamentazione del settore che, efficace dallo scorso anno, dovrebbe arrivare a migliore definizione nel corso del 2014. In corso d'anno sono stati sottoscritti ulteriori contratti con NTV per la locazione di spazi nella stazione di Salerno e di aree per l'installazione di emettitrici automatiche di biglietti a Padova ed in altre 3 stazioni della linea adriatica (Rimini, Ancona, Pesaro). È stato altresì integrato l'immobile oggetto del contratto con SVI (SNCF) a Milano PG, con un locale ad uso magazzino. A dicembre, SNCF ha infine sottoscritto il contratto di locazione per l'utilizzo degli spazi nella stazione di Ventimiglia, con decorrenza gennaio 2013 e recupero delle indennità di occupazione pregresse (dal luglio 2010 al dicembre 2012).

Nel corso del 2013 è stato altresì formalizzato e riportato in gestione un atto integrativo del contratto di locazione con la Patrimonio DLF ed è stato definito e concordato con Cofely - ditta di global service - l'atto integrativo dell'oggetto del vigente contratto di locazione con ulteriori porzioni immobiliari che risultavano in occupazione di fatto; l'accordo è attualmente in via di formalizzazione.

Sono proseguite le attività connesse al rinnovo dei contratti ad uso abitativo e si è così arrivati ad un totale di 64 posizioni (49 contratti repertoriati nel 2012 e 15 nel 2013). Nello scorso esercizio, in particolare, sono state inserite in gestione le posizioni di Roma Trastevere e di Pistoia - regolarizzate a seguito di verbali di mediazione e transazioni curate da DAL - e sono state inserite in gestione ordinaria le posizioni di Brescia previa revisione delle rispettive consistenze immobiliari.

Per le residue posizioni in occupazione di fatto, per le quali non si è reso possibile rinnovare contratti, sono stati definiti nel corso dell'esercizio accordi transattivi *in bonis* per la riconsegna

di unità immobiliari o sono state attivate iniziative legali per il recupero del credito e/o per il rilascio degli immobili. Sono tuttora in corso le attività propedeutiche al rinnovo di contratti per alcune posizioni in condizioni di disagio sociale.

Nell'area **Oneri Accessori** la gestione ordinaria è proseguita con regolarità, in particolare con le attività di verifica e controllo dei dati inerenti l'imputazione dei costi da attribuire in funzione dei criteri di ripartizione previsti e con l'allineamento dei dati di sistema, l'adeguamento e la fatturazione degli anticipi previsti contrattualmente per le singole posizioni commerciali ed alloggi. Si è dato seguito alla periodica rendicontazione dei costi attribuiti ad RFI, Trenitalia ed a Trenord, in adempimento dei rispettivi contratti ed accordi intervenuti. In base alle variazioni intervenute in corso d'anno sullo stato di occupazione degli immobili, si è proceduto - come di prassi - all'aggiornamento delle tabelle di ripartizione millesimale (costituenti allegato al "Regolamento di Stazione" che norma l'uso degli immobili e determina i criteri di ripartizione dei costi di conduzione tra i diversi conduttori).

Nell'area **Consistenze Immobiliari** sono proseguite le attività di revisione della Banca-Dati conseguenti al cambio di sistema operativo a InfoCad AMOS così come le consuete attività di controllo e di allineamento dei dati catastali, di supporto alle iniziative di sviluppo commerciale e di aggiornamento dei dati relativi a nuovi "oggetti". In particolare, è stata completata la registrazione delle informazioni relative agli impianti per la pubblicità (totem, video, ecc), salvo eventuali integrazioni.

### *Sviluppo Business*

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

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

- il raggiungimento di un tasso di occupazione del piano principale pari a circa il 70% delle superfici commerciali fa sì che gli spazi da commercializzare risultano residuali e

frammentati e pertanto di difficile valorizzazione in quanto poco appetibili commercialmente.

- il tentativo di valorizzare spazi di natura non propriamente commerciali, ha generato una importante dialettica con le istituzioni per l'ottenimento delle autorizzazioni per risolvere problematiche di tipo tecnico/urbanistico/catastali anche e soprattutto alla luce della nuova interpretazione del dlgs n.42 del 22/01/2004 data dal Mibac ed oggetto della nota di Ferrovie dello Stato Direzione Centrale Legale del 26/04/12 recante le relative istruzioni operative alle Società del Gruppo (vincolo di culturalità).

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

L'attività di sviluppo si è concentrata anche sulla ri-commercializzazione di spazi che si sono resi disponibili dalla richiesta dei Conducenti di risoluzioni anticipate rispetto alla naturale scadenza e sulla negoziazione di richieste di riduzione dei canoni commerciali determinati dall'insostenibilità dei corrispettivi locativi pattuiti.

Si ricorda, infatti, che i nostri contratti prevedono il consolidamento delle performance positive degli anni precedenti. Con il perdurare della crisi questo ha portato, in alcuni casi, a rendere il minimo garantito superiore alle normali percentuali di incidenza sul fatturato previste contrattualmente.

#### Ristorazione

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

#### Retail

In generale, nel 2013 lo sviluppo commerciale è stato orientato principalmente verso attività di servizio all'utenza di stazione cercando di ottimizzare l'occupazione degli spazi residuali esistenti.

In particolare si evidenzia quanto segue:

- apertura di negozi di telefonia mobile presso le stazioni di Pisa, Brescia, Caserta, Villa S.Giovanni e Roma Trastevere;
- al rinnovo di alcuni spazi occupati dalla Maggiore Rent per locali nelle stazioni di Perugia, Brescia e Vicenza;

- alla stipula di un contratto per uno studio odontoiatrico di circa 130 mq presso la stazione di Napoli Mergellina;
- all'apertura di un parafarmacia nella stazione di Caserta;
- alla stipula di un contratto di locazione con una associazione culturale presso le stazioni di Napoli Mergellina e Salerno su una superficie complessiva di circa 320 mq;
- la sottoscrizione di nuovi contratti per attività di abbigliamento presso la stazione di Milano porta Garibaldi;
- L'implementazione di un circuito bancomat con primario gruppo bancario italiano (Monte Paschi di Siena);
- lo sviluppo ed implementazione di attività di vendita vaporizzatori (sigarette elettroniche) ed accessori presso le stazioni di Pisa e Roma Trastevere.

#### Rinegoziazioni in Pejus e Recessi:

A causa della perdurante situazione di crisi, Centostazioni, nell'ottica di conservare il rapporto con i migliori clienti, ha accettato alcune delle richieste di recesso e di "rinegoziazioni in pejus" provenienti dai partner commerciali.

Di seguito le partite più rilevanti:

- Transazione nel settore ristorazione: le operazioni più rilevanti riguardano le attività di Food&Beverage nelle stazioni di Foggia e Ferrara (Chef Express) con accettazione per quest'ultimo delle richieste di riduzione temporanea minimo garantito dovuto alla impossibilità di utilizzo e godimento della porzione immobiliare in seguito alla calamità naturale.
- Risoluzioni anticipate di contratti attivi, prevalentemente attività di servizi, nelle stazioni di Novara (Desar), Napoli Mergellina, Alessandria (Mondadori);
- Riduzione temporanea del canone di locazione nel settore di retail per attività di agenzia viaggi nella stazione di Rimini, uffici nella stazione di Roma Trastevere ed articoli da regalo presso la stazione di Foggia.

Tuttavia va evidenziato che a fronte di numerose richieste di riduzione, piani di rientro e/o recesso del contratto di locazione solamente al 41% è stata accordata una concessione di natura economica e/o finanziaria.

#### Progetto Edicole

Dopo la firma dell'accordo quadro con E.d.S (Edicole della Stazione) che prevedeva la formazione progressiva del network entro il 30 giugno 2012 è stata richiesta dalla stessa ed accordata da Centostazioni una proroga dei termini fino al 30 aprile 2013. Si è definito e firmato il 20 marzo 2013 un primo gruppo di 28 edicole, il 2 luglio 2013 un secondo gruppo di 12 edicole e nel corso del mese di marzo 2014 un terzo gruppo di 9 edicole con le stesse modalità.

---

È proseguita parallelamente la gestione delle restanti edicole.

### ***b) Advertising***

L'acuirsi della crisi economica e della stagnazione dei consumi si è riflessa, nel 2013, in una significativa contrazione degli investimenti pubblicitari su tutti i media con eccezione solo di internet che, dopo un calo registrato nei primi sei mesi, torna in lieve ripresa a settembre.

Il quadro economico ha influito sensibilmente sull'andamento della raccolta pubblicitaria tradizionale conseguita ad opera della Concessionaria con una flessione rispetto al 2012 (-14%), che malgrado tutto ha consentito il conseguimento di un congruo, oltre al minimo garantito, di oltre 380 mila euro.

In flessione più contenuta la videocomunicazione nel network Centostazioni con un dato di raccolta che registra un calo del 9% rispetto al 2012, assicurando in ogni caso ricavi per CS pari a 1,1 milioni di euro come minimo garantito.

In controtendenza all'andamento generale i ricavi dell'attività diretta CS, riportano, invece, un significativo incremento pari al 12% rispetto al 2012 per effetto soprattutto della campagna Trenitalia partita a gennaio e che ha visto coinvolte le stazioni di Milano Porta Garibaldi, Milano Rogoredo, Padova e Salerno.

Relativamente alla raccolta pubblicitaria a bordo treno - conclusa al termine del primo semestre 2013 per revoca da parte di Trenitalia del mandato - si chiude con una raccolta pari a 375.000 euro. L'inasprimento del confronto concorrenziale e il calo degli investimenti pubblicitari hanno portato i centri media a concentrare gli acquisti sui mezzi "tradizionali".

### ***c) Facility Management***

La gestione ordinaria delle attività di Facility Management prevista dai contratti di Global Service è proseguita nel 2013 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-Trenord) dei complessi immobiliari in gestione.

L'incremento dei costi sul servizio di pulizia è sostanzialmente riconducibile al rinnovo del Contratto Collettivo Nazionale di Lavoro delle Attività Ferroviarie alle quali appartengono le categorie dei lavoratori addetti al servizio.

In particolare, il quantum economico erogato alle imprese per effetto del citato rinnovo contrattuale può riassumersi come di seguito:

- una Tantum per il periodo 01.01.2009 – 31.08.2012 (per il periodo di validità contrattuale con le imprese, i mesi di competenza sono da considerarsi 15 e non 44);

- adeguamento della tariffa oraria della manodopera dal 01.09.2012 al 31.10.2014 che comporta un incremento dei costi dei canoni corrisposti in questi mesi di attività. Dal 1° novembre 2013 le nuove tariffe del servizio di pulizia sono state aggiornate nei sistemi e quindi le fatture del mese novembre e dicembre 2013 inglobano le nuove tariffe.

Anno 2012		Anno 2013	
Una Tantum per 15 mesi di competenza	Adeguamento retribuzioni	Adeguamento Retribuzioni	TOTALE
€ 341.152,92	€ 219.533,47	€ 739.266,50	<b>€ 1.299.952,89</b>

L'Assuntore è stato autorizzato ad emettere le relative fatture nel mese di dicembre 2013. Centostazioni ha ridotto i servizi di pulizia nell'ultimo trimestre del 2013 per far fronte alla copertura di tali importi provvedendo alla riattivazione nel corso dell'esercizio 2014.

Anche agli altri clienti quali Trenitalia e Trenord, a fine anno sono stati fatturati gli incrementi dei costi derivanti proprio dall'adeguamento della tariffa per i servizi di pulizia ed igiene ambientale.

Dai referenti territoriali sono state eseguite circa 3.406 ispezioni sulle stazioni riguardanti i controlli statistici di qualità dei servizi specie delle attività programmate e conseguentemente i risultati della *customer satisfaction* raffrontati con i dati omologhi del trimestre di riferimento dell'anno 2012 hanno continuato a registrare un trend positivo, come di seguito indicato:

Fattori di <i>Customer Satisfaction</i>	% di soddisfazione		
	2013	2012	delta
Giudizio complessivo sulla permanenza in stazione	96,9	95,4	+1,5
Comfort nel complesso	93,1	92,3	+0,8
Manutenzione e decoro nel complesso	95,1	93,7	+1,4
Pulizia nel complesso	95,3	94,4	+0,9

Nell'ambito della gestione dei contratti riguardanti i cosiddetti servizi generali dell'Azienda, per avvenuta scadenza, si è proceduto ad effettuare una nuova gara per l'affidamento del contratto di fornitura di servizi di *vigilanza, sorveglianza, e receptionist* presso la sede di Roma Via B. Eustachio 8.

L'aggiudicazione è avvenuta alla medesima azienda già fornitrice del contratto precedente con una offerta economica per 2 anni contrattuali che di fatto ha portato ad un *saving* sulle prestazioni pari al 7%.

È stato inoltre rinegoziato il contratto per i servizi di *telefonia mobile* con l'operatore Vodafone basato sostanzialmente su un canone mese fisso per tipologia di servizio – dati e fonia – anziché a consumo con un sensibile vantaggio potenziale in termini di riduzione del costo.

***d) Servizi di ingegneria***

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

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

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

A) Napoli: è stata ultimata la progettazione per l’innalzamento marciapiedi della stazione di Napoli Mergellina. Sono in corso di esecuzione gli interventi di riqualificazione della stazione di Salerno Irno.

B) Ancona: sono stati eseguiti gli interventi per la realizzazione del sottopasso ed innalzamento dei marciapiedi nella stazione di Ancona; degli ascensori, scale mobili e manutenzione straordinaria delle pensiline nella stazione di Pescara ed il rialzo marciapiedi nella stazione di Pesaro.

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

D) Cagliari: sono terminati i lavori relativi al piazzale della stazione di Cagliari.

E) Milano: sono stati ultimati i lavori per la sistemazione del sottopasso e fornitura ascensori nella stazione di Milano Rogoredo, per la sistemazione delle pensiline, marciapiedi e realizzazione ascensori nella stazione di Gallarate, per la sistemazione delle pensiline nella stazione di Milano Lambrate e per i sottopassi di Gallarate e Milano P.G. Sono invece in corso i lavori per l’installazione di ascensori a Monza e Bergamo ed una nuova pensilina per quest’ultima.

Sviluppata la progettazione e realizzati gli interventi per STI e copertura del fabbricato UST nella stazione di Milano P.G. e per riqualificazione del sottopasso e pensilina nella stazione di Bergamo, realizzazione di due ascensori nella stazione di Brescia e per l’impermeabilizzazione della pensilina sui binari 2-3 della stazione di Como. Per finire sviluppata la progettazione relativa all’adeguamento cordoli e pavimentazione dei marciapiedi della stazione di Milano Lambrate.

F) Verona: Sviluppata la progettazione ed avviati gli interventi (attualmente in corso) per la realizzazione di due ascensori nella stazione di Desenzano.

G) Torino: Progettati ed avviati gli interventi (attualmente in corso) per l’adeguamento marciapiedi e pensiline delle stazioni di Novara e Vercelli.

H) Bari: Sviluppata la progettazione degli interventi per il rialzo dei marciapiedi nelle stazioni di Foggia e di Barletta.

I) Venezia: Progettati ed eseguiti (attualmente in via di ultimazione) gli interventi per la manutenzione straordinaria della copertura del fabbricato viaggiatori della stazione di Rovigo.

***Realizzazione stazioni di competenza Pegasus.***

In corso la progettazione degli interventi per l'adeguamento normativo della stazione di Sassari.

***Realizzazione impianti di videosorveglianza nelle stazioni.***

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

In corso di realizzazione gli interventi per gli impianti nelle stazioni di Pisa, Ferrara, Belluno, Rovigo, Conegliano Veneto, Vittorio Veneto, Bassano del Grappa, Calalzo di Cadore, Venezia Mestre, Mogliano Veneto, Monfalcone, Noale Scorzè, Portogruaro, Falciano, Minturno, Sessa Aurunca, Villa Literno, Pagani, Vairano, Albanova, S.Marcellino e Salerno Irno, Pomezia, Campoleone, Aprilia, Campodiarne, Padiglione, Anzio, Anzio Colonia, Nettuno, Lavinio, Villa Claudia, Montechiaro. Sono in corso le procedure per l'affidamento dei lavori per la realizzazione degli impianti nelle stazioni di Cassino, Viterbo, Pescara, Perugia, Foligno, Fabriano, Assisi ed Ellera.

Ultimate le progettazioni degli impianti delle seguenti stazioni di Bolzano, Mezzocorona, Trento, Rovereto, Desenzano, Trento Primolano, Tezze di Grigno, Grigno, Strigno, Borgo Valsugana (Est e Centro), Roncegno Bagni Marter, Levico, Terme, Caldonazzo, S.Cristofaro al Lago, Pergine Valsugana, Vilazzano, Trento S. Chiara, Trento S. Bartolomeo, Posto di Guardia (a Novaledo, a Barco ed a Calceranica), San Donà del Piave, Castelfranco Veneto, Monselice, Cittadella, Savona, Albenga, Ventimiglia, Sanremo, Alessandria, Asti, Novara, Moncalieri, Trofarello, Settimo Torinese e Brandizzo, Melito Porto Salvo, Siderno, Catanzaro Lido, Crotone, Cosenza, Reggio Calabria S.Caterina, Vibo –Pizzo, Agropoli, Gioia Tauro.

***AZIONI PROPRIE***

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

---

## ***ALTRE INFORMAZIONI***

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

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

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

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

#### Lato Attivo

Si è ottenuta, nel corso del 2013, la riconsegna di n. 31 porzioni immobiliari attraverso azioni giudiziali e stragiudiziali. Di esse la maggior parte è in fase di nuova valorizzazione.

Si è dato particolare impulso a soluzioni che, anche attraverso la mediazione, consentissero la definizione in sede precontenziosa sia per il recupero del credito che per la riconsegna bonaria delle porzioni immobiliari.

Sono stati incardinati n. 41 nuovi contenziosi attivi per sfratto per morosità, recupero del credito, finita locazione, inadempimento contrattuale.

#### Lato Passivo

- *Area Locazioni*

Sono stati incardinati, contro la Società, complessivamente n. 10 nuovi giudizi, comprese alcune significative 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, sia nell'ambito giudiziale che stragiudiziale, nel corso del 2013 complessivamente n. 48 posizioni, con abbandono dei relativi giudizi ove pendenti.

Come già segnalato in occasione della chiusura della semestrale al 30 giugno 2013, si evidenzia il procedimento istruttorio, avviato in data 22.05.2013 da parte dell'AGCM, per violazione dell'art.102 del TFUE– NTV/FS/ Ostacoli in relazione all'accesso nel mercato dei servizi di trasporto ferroviario passeggeri ad alta velocità. Il procedimento si trova in fase istruttoria; nel mese di ottobre le società del Gruppo Fs hanno presentato all'AGCM una proposta di impegni ex art. 14 ter della L. 287/90 volti a rimuovere i profili anticoncorrenziali oggetto dell'istruttoria: al momento è in corso la valutazione della idoneità dei detti impegni da parte dell'AGCM; la positiva valutazione definirebbe il procedimento senza accertamento di infrazione e sanzioni a carico della Società.

Gli accantonamenti per il rischio di soccombenza sono stati adeguati, in considerazione dell'andamento dei giudizi.. Si precisa che – ove trattisi di azioni di ripetizione di indebito che riguardano annualità pregresse rispetto alla competenza gestionale della Società– l'eventuale condanna dovrebbe determinare oneri economici a carico della Società per gli importi riferiti a periodi successivi alla cessione dei relativi contratti.

- *Area Appalti*

Sono pendenti, contro la Società, complessivamente n. 14 giudizi tra azioni per:

- ottenere l'annullamento del provvedimento di aggiudicazione,
- dichiarare la nullità e/o l'illegittimità del provvedimento di risoluzione del contratto e conseguente risarcimento danni;
- opposizione a decreto ingiuntivo relativo alla liquidazione della cauzione definitiva;
- ottenere il riconoscimento degli importi esplicitati nelle riserve iscritte in contabilità per oneri e danni asseritamente subiti, a vario titolo, nel corso dei lavori.

Con riferimento a un giudizio attivato dalla Società affidataria dei lavori di riqualificazione del fabbricato viaggiatori della stazione ferroviaria di Gallarate si segnala che con sentenza depositata il 12 luglio 2013, il Tribunale ha condannato Centostazioni al pagamento della di quanto richiesto dalla ditta per due riserve e accolto la domanda riconvenzionale di Centostazioni per il risarcimento dei danni patiti. I termini per l'impugnazione sono ancora pendenti.

Sono stati incardinati, nel corso 2013 n. 20 ricorsi ex. 414 c.p.c., da dipendenti di ditte esecutrici, diversi contenziosi volti a far valere la responsabilità solidale del Committente ai sensi e per gli effetti dell'art. 29 del d.lgs. 276/2003 (cause di lavoro); in questo ambito Centostazioni, ove sussistenti i presupposti, si è costituita eccependo il beneficio della preventiva escussione del patrimonio dell'appaltatore.

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

***Decreto legislativo 231/2001***

- Effettuati n. 299 audit Audit interni e sanate circa 900 NC su tutto il territorio nazionale nell'ambito del progetto "Presidio Operativo di Stazione" (POdS) avente come obiettivo principale il presidio della conformità legislativa di tutte le attività svolte da Centostazioni S.p.A. presso le stazioni dell'intero Network (Direzione Lavori, Global Service, Attività Commerciali, etc), l'alta vigilanza sulle attività svolte dai fornitori ed il costante monitoraggio e controllo degli aspetti ambientali e dei pericoli per la sicurezza potenzialmente generabili in stazione, da attuarsi per mezzo di audit interni svolti con cadenza quadrimestrale su tutte le stazioni;
- Istituiti e avviati i modelli gestionali "Presidio Operativo degli Uffici di Centostazioni" (POdU) e "Presidio Operativo dei Cantieri" (POdC) avente come obiettivo principale il presidio della conformità legislativa di tutte le attività svolte da Centostazioni S.p.A., l'alta vigilanza sulle attività svolte dai fornitori ed il costante monitoraggio e controllo degli aspetti ambientali potenzialmente presenti, da attuarsi per mezzo di audit interni svolti con cadenza quadrimestrale presso gli uffici territoriali di Centostazioni e trimestrali presso tutti i cantieri di restyling attivi.
- Effettuata l'elaborazione dell'analisi statistica sugli eventi incidentali e dei near miss accaduti nel corso del 2013, con la definizione degli obiettivi di miglioramento, attraverso i dati raccolti nel registro informatico "Registro degli Incidenti".

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

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

***FATTI DI RILIEVO INTERVENUTI DOPO LA CHIUSURA DELL'ESERCIZIO***

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

***EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE***

Nel breve e medio periodo, l'obiettivo di Centostazioni resta quello di ottimizzare la gestione dei complessi immobiliari di stazione per consolidare la redditività in modo da compensare le previste riduzioni delle attività da soggetto tecnico, dovute alla contrazione degli investimenti

gestiti. Per l'anno 2014 si prevede la crescita del Risultato Operativo, attraverso le seguenti leve:

- incremento dei ricavi da locazione per effetto della commercializzazione di nuovi spazi, della rinegoziazione di contratti in scadenza nel 2014 e per l'entrata a regime di quelli stipulati durante l'esercizio precedente, pur a fronte richieste di rinegoziazioni *in pejus* e/o recessi causati dalla recessione economica i cui effetti si stima avranno ripercussione anche per il 2014;
- incremento dei ricavi pubblicitari per maggiori conguagli dovuti a maggiore raccolta da parte della Concessionaria;
- miglioramento dell'efficienza interna, con corrispondente contenimento dei costi indiretti di produzione e di struttura.

Gli investimenti previsti sono pari a circa 4 milioni di euro. Di questi 0,9 milioni di euro sono relativi al Piano Investimenti di valorizzazione commerciale dei complessi di stazione, che raggiunge il 98,8% del valore complessivo previsto; per i restanti si segnalano gli sviluppi informatici sui *core software* aziendali per circa 1,2 milioni di euro, 0,3 milioni di euro per l'installazione di impianti e attrezzature volte alla valorizzazione pubblicitaria, 1,4 milioni di euro per migliorie per fini commerciali e di Sede e 0,2 milioni di euro tra hardware, apparecchiature e mobili.

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

Il Bilancio della società chiuso al 31 dicembre 2013, evidenzia un utile netto di 9.144.304.

Al riguardo si propone la distribuzione agli azionisti di un dividendo unitario di euro 0,73 per azione, per un ammontare complessivo di euro 6.083.335, e l'accantonamento a riserva straordinaria del residuo ammontare pari ad euro 3.060.969.

*Roma, 4 marzo 2014*

Il Consiglio di Amministrazione

Il Presidente



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

**Prospetto della situazione patrimoniale-finanziaria**

(Euro)	Note	31.12.2013	31.12.2012	Differenza
<b>Attività</b>				
Immobili, impianti e macchinari	(10)	49.245.294	49.599.289	(353.995)
Attività immateriali	(12)	615.024	518.967	96.057
Attività per imposte anticipate	(13)	1.668.296	1.516.890	151.406
Partecipazioni	(14)	0	0	0
Attività finanziarie non correnti (inclusi derivati)	(15)	1.859.052	2.694.903	(835.852)
Crediti commerciali non correnti	(18)	0	0	0
Altre attività non correnti	(16)	173.284	161.380	11.904
<b>Totale attività non correnti</b>		<b>53.560.950</b>	<b>54.491.430</b>	<b>(930.480)</b>
Contratti di costruzione		0	0	0
Rimanenze	(17)	0	0	0
Crediti commerciali correnti	(18)	30.368.015	36.240.457	(5.872.442)
Attività finanziarie correnti (inclusi i derivati)	(15)	1.441.844	874.655	567.188
Disponibilità liquide e mezzi equivalenti	(19)	383.244	485.247	(102.003)
Crediti tributari	(20)	20.675	81.641	(60.966)
Altre attività correnti	(16)	602.231	950.228	(347.997)
Attività possedute per la vendita e gruppi in dismissione		0	0	0
<b>Totale attività correnti</b>		<b>32.816.009</b>	<b>38.632.229</b>	<b>(5.816.220)</b>
<b>Totale attività</b>		<b>86.376.958</b>	<b>93.123.658</b>	<b>(6.746.700)</b>
<b>Patrimonio netto</b>				
Capitale sociale	(21)	8.333.335	8.333.335	0
Utili (perdite) per benefici attuariali ai dipendenti	(21)	(70.594)	(105.233)	34.639
Altre riserve	(21)	15.105.590	12.075.015	3.030.575
Utili (perdite) portati a nuovo	(21)	(41.389)	(41.389)	0
Risultato del periodo	(21)	9.144.304	10.197.243	(1.052.939)
<b>Patrimonio Netto di Terzi</b>		<b>32.471.246</b>	<b>30.458.971</b>	<b>2.012.275</b>
<b>Passività</b>				
Finanziamenti a medio/lungo termine	(22)	18.458.668	22.831.570	(4.372.902)
TFR e altri benefici ai dipendenti	(23)	527.601	625.212	(97.612)
Fondi rischi e oneri	(24)	1.105.037	896.923	208.114
Passività per imposte differite		0	0	0
Passività finanziarie non correnti (inclusi i derivati)	(25)	0	0	0
Debiti commerciali non correnti	(27)	641.187	588.300	52.887
Altre passività non correnti	(26)	0	0	0
<b>Totale passività non correnti</b>		<b>20.732.493</b>	<b>24.942.005</b>	<b>(4.209.512)</b>
Finanziamenti a breve termine	(22)	345.424	104.312	241.112
Quota corrente dei finanziamenti a medio/lungo termine	(22)	4.410.168	4.315.314	94.855
Quota a breve dei Fondi rischi e oneri	(24)	312.918	343.960	(31.042)
Debiti commerciali correnti	(27)	24.979.712	28.154.979	(3.175.267)
Debiti per imposte sul reddito	(28)	55.856	0	55.856
Passività finanziarie correnti (inclusi derivati)	(25)	0	0	0
Altre passività correnti	(26)	3.069.141	4.804.118	(1.734.977)
Passività possedute per la vendita e gruppi in dismissione		0	0	0
<b>Totale passività correnti</b>		<b>33.173.219</b>	<b>37.722.682</b>	<b>(4.549.463)</b>
<b>Totale passività</b>		<b>53.905.712</b>	<b>62.664.688</b>	<b>(8.758.976)</b>
<b>Totale patrimonio netto e passività</b>		<b>86.376.958</b>	<b>93.123.659</b>	<b>(6.746.700)</b>

**Conto economico**

<b>(Euro)</b>	<b>Note</b>	<b>31.12.2013</b>	<b>31.12.2012</b>	<b>Differenza</b>
<b>Ricavi e proventi</b>				
Ricavi delle vendite e prestazioni	(29)	80.454.712	78.568.617	1.886.095
Altri proventi	(30)	1.348.014	865.714	482.300
<b>Totali ricavi operativi</b>		<b>81.802.727</b>	<b>79.434.331</b>	<b>2.368.395</b>
<b>Costi operativi</b>				
Costo del personale	(31)	(8.576.677)	(8.260.322)	(316.354)
Materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	(32)	(229.516)	(577.865)	348.348
Costi per servizi	(33)	(38.318.257)	(36.298.715)	(2.019.541)
Costi per godimento beni di terzi	(34)	(16.341.091)	(16.094.293)	(246.798)
Altri costi operativi	(35)	(909.144)	(403.959)	(505.185)
Costi per lavori interni capitalizzati	(36)	376.167	396.570	(20.403)
<b>Totali costi operativi</b>		<b>(63.998.517)</b>	<b>(61.238.584)</b>	<b>(2.759.933)</b>
Ammortamenti	(37)	(2.444.640)	(2.357.999)	(86.640)
Svalutazioni e perdite (riprese) di valore	(38)	(828.724)	(596.482)	(232.242)
<b>Risultato operativo (EBIT)</b>		<b>14.530.846</b>	<b>15.241.266</b>	<b>(710.420)</b>
<b>Proventi e oneri finanziari</b>				
		<b>(456.821)</b>	<b>(515.192)</b>	<b>58.371</b>
Proventi finanziari	(40)	350.189	392.758	(42.569)
Oneri finanziari	(41)	(807.010)	(907.950)	100.940
<b>Risultato prima delle imposte</b>		<b>14.074.025</b>	<b>14.726.074</b>	<b>(652.049)</b>
Imposte sul reddito	(43)	(4.929.721)	(4.528.831)	(400.889)
<b>Risultato del periodo delle attività continuative</b>		<b>9.144.304</b>	<b>10.197.243</b>	<b>(1.052.939)</b>

**Prospetto di conto economico complessivo**

(Euro)	Note	2013	2012
<b>Risultato netto dell'esercizio</b>		<b>9.144.304</b>	<b>10.197.243</b>
<b>Componenti che non saranno riclassificate successivamente nell'utile (perdita) del periodo:</b>			
Utili (perdite) relativi a benefici attuariali	(23)	47.779	(89.199)
Effetto fiscale Utili (perdite) relativi a benefici attuariali	(13)	(13.139)	24.530
<b>Componenti che saranno riclassificate successivamente nell'utile (perdita) del periodo se sono soddisfatte determinate condizioni:</b>			
Quota efficace delle variazioni di fair value della copertura dei flussi finanziari			
Effetto fiscale della quota efficace delle variazioni di fair value della copertura dei flussi finanziari			
Attività finanziarie disponibili per la vendita			
Effetto fiscale delle Attività finanziarie disponibili per la vendita			
Differenze di cambio			
<b>Altre componenti di conto economico complessivo dell'esercizio, al netto degli effetti fiscali</b>			
<b>Totale Conto Economico complessivo dell'esercizio</b>		<b>9.144.304</b>	<b>10.197.243</b>

**Prospetto delle variazioni del Patrimonio netto**

	Patrimonio netto							
	Capitale sociale	Riserve			Totale Riserve	Utili (perdite) portati a nuovo	Utili (perdite) d'esercizio	Totale Patrimonio Netto
		Riserva legale	Riserva straordinaria	Riserva per Utili (perdite) attuariali per benefici ai dipendenti				
<b>Saldo al 31 dicembre 2011</b>	<b>8.333.335</b>	<b>1.666.668</b>	<b>7.385.387</b>	<b>(40.564)</b>	<b>9.011.492</b>	<b>(41.389)</b>	<b>9.939.628</b>	<b>27.243.065</b>
Aumento di capitale								
Distribuzione agli azionisti							(6.916.668)	(6.916.668)
Destinazione del risultato netto dell'esercizio precedente			3.022.960		3.022.960		(3.022.960)	
Altre variazioni								
Utile/(Perdita) complessivo rilevato				(64.669)	(64.669)		10.197.243	10.132.574
di cui:								
Utile/(Perdita) rilevato direttamente a PN				(64.669)	(64.669)			
Utile (Perdita) d'esercizio							10.197.243	10.197.243
<b>Saldo al 31 dicembre 2012</b>	<b>8.333.335</b>	<b>1.666.668</b>	<b>10.408.347</b>	<b>(105.233)</b>	<b>11.969.783</b>	<b>(41.389)</b>	<b>10.197.243</b>	<b>30.458.971</b>
Aumento di capitale								
Distribuzione agli azionisti							(7.166.668)	(7.166.668)
Destinazione del risultato netto dell'esercizio precedente			3.030.575		3.030.575		(3.030.575)	
Altre variazioni								
Utile/(Perdita) complessivo rilevato				34.639	34.639		9.144.304	9.178.943
di cui:								
Utile/(Perdita) rilevato direttamente a PN				34.639	34.639			34.639
Utile (Perdita) d'esercizio							9.144.304	9.144.304
<b>Saldo al 31 dicembre 2013</b>	<b>8.333.335</b>	<b>1.666.668</b>	<b>13.438.922</b>	<b>(70.593)</b>	<b>15.034.997</b>	<b>(41.389)</b>	<b>9.144.304</b>	<b>32.471.246</b>

**Rendiconto finanziario**

	2013	2012
Utile/(perdita) di esercizio	9.144.304	10.197.244
Imposte sul reddito	4.929.721	4.528.830
Proventi/oneri finanziari	456.821	515.194
Ammortamenti	2.444.640	2.358.000
Svalutazioni		
Accantonamento fondi per rischi	413.500	510.474
Accantonamento fondi per benefici ai dipendenti	14.608	21.160
Accantonamenti e svalutazioni	428.108	531.634
Variazione dei crediti commerciali	5.872.441	(1.579.800)
Variazione dei debiti commerciali	(3.122.018)	3.203.625
Variazione delle imposte differite attive e passive		61.247
Variazione delle altre passività	(1.734.976)	2.798.256
Variazione delle altre attività	339.335	629.181
Variazione delle altre attività e passività	(1.395.641)	3.488.684
Utilizzi fondi rischi e oneri	(236.427)	(939.783)
Pagamento benefici ai dipendenti	(64.440)	(3.176)
Proventi finanziari incassati/oneri finanziari pagati	(413.934)	(477.265)
Imp.sul reddito pagate al netto dei cred.d'imposta rimborsati	(4.705.648)	(3.914.756)
Variazione dei debiti e crediti per imposte che non generano flussi di cassa	(275.398)	(614.074)
<b>Flusso di cassa netto generato/(assorbito) da attività operativa</b>	<b>13.062.529</b>	<b>17.294.357</b>
Inv-Immobilizzazioni materiali	(1.792.992)	(1.889.403)
Inv-Immobilizzazioni immateriali	(393.709)	(406.183)
Investimenti al lordo dei contributi	(2.186.701)	(2.295.586)
Disinvestimenti		250.973
Variazione delle attività finanziarie	579.099	(3.473.931)
<b>Flusso di cassa netto generato/(assorbito) da attività di investimento</b>	<b>(1.607.602)</b>	<b>(5.518.544)</b>
Rimborso di finanziamenti a medio/lungo termine	(4.372.902)	(10.933.536)
Erogazione di finanziamenti a medio/lungo termine	94.854	6.000.000
Erogazione e rimborso di finanziamenti a medio/lungo termine	(4.278.048)	(4.933.536)
Rimborso di finanziamenti a breve termine		(516.996)
Erogazione di finanziamenti a breve termine	241.112	
Erogazione e rimborso di finanziamenti a breve termine	241.112	(516.996)
Dividendi	(7.166.668)	(6.916.668)
Proventi/oneri finanziari che non generano flussi di cassa	(42.887)	(37.929)
Variazioni patrimonio netto		
Variazioni patrimonio netto	(2)	(1)
<b>Flusso di cassa netto generato/(assorbito) da attività finanziaria</b>	<b>(11.246.493)</b>	<b>(12.405.130)</b>
<b>Flusso di cassa complessivo generato/(assorbito) nel periodo</b>	<b>208.434</b>	<b>(629.317)</b>
Disponibilità liquide a inizio periodo	580.875	1.210.192
di cui da c/c bancari e postali	485.247	970.756
di cui da c/c intersocietario	95.627	239.438
Disponibilità liquide a fine periodo	789.308	580.875
di cui da c/c bancari e postali	383.244	485.247

## NOTE ESPLICATIVE AL BILANCIO

### 1 Premessa

Il presente bilancio civilistico relativo all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2013 (di seguito anche il "Bilancio Civilistico") è stato predisposto in conformità agli International Financial Reporting Standards, emanati dall'International Accounting Standards Board, adottati dall'Unione Europea ("EU-IFRS"). Occorre in particolare segnalare che Centostazioni SpA si è avvalsa della facoltà prevista dal Decreto Legislativo 28 febbraio 2005, n. 38, che disciplina l'esercizio delle opzioni previste dall'articolo 5 del Regolamento Europeo n. 1606/2002 in materia di principi contabili internazionali. In particolare, ai sensi degli articoli 3 e 4 del suddetto decreto legislativo, la Società ha applicato gli EU-IFRS per la redazione del bilancio civilistico a partire dall'esercizio chiuso al 31 dicembre 2009. Fino all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2008 la Società ha predisposto i propri bilanci civilistici in accordo con quanto disciplinato in materia dal Decreto Legislativo n. 127 del 9 aprile 1991, così come interpretato dai principi contabili emanati dall'Organismo Italiano di Contabilità (i "Principi Contabili Italiani").

### 2 Società

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

Gli Amministratori in data 4 marzo 2014 sono chiamati ad approvare il bilancio di esercizio al 31 dicembre 2013 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 4 marzo 2014, data di approvazione del Consiglio di Amministrazione.

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

### 3 Criteri di redazione del bilancio

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

Come precedentemente indicato, il bilancio civilistico è stato predisposto in conformità agli EU-IFRS, intendendosi per tali tutti gli “*International Financial Reporting Standards*”, tutti gli *International Accounting Standards* (IAS), tutte le interpretazioni dell’*International Financial Reporting Interpretations Committee* (IFRIC), precedentemente denominate *Standing Interpretations Committee* (SIC) adottati dall’Unione Europea e contenuti nei relativi Regolamenti U.E. pubblicati sino al 4 marzo 2014 data in cui il Consiglio di Amministrazione della Società ha approvato il presente documento. In particolare, gli EU-IFRS sono stati applicati in modo coerente a tutti i periodi presentati nel presente documento. Si segnala, inoltre, che il presente bilancio è stato redatto sulla base delle migliori conoscenze degli EU-IFRS e tenuto conto della miglior dottrina in materia; eventuali futuri orientamenti e aggiornamenti interpretativi troveranno riflesso negli esercizi successivi, secondo le modalità di volta in volta previste dai principi contabili di riferimento.

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

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

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

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

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

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

#### 4 Principi contabili applicati

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

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

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

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

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

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

Le aliquote di ammortamento utilizzate sono le seguenti:

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

***Beni in locazione finanziaria***

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

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

***Attività immateriali***

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

***(a) Concessioni, licenze e marchi***

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

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

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

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

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

***(c) Avviamento***

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

*(d) Costi di ricerca e sviluppo*

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

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

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

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

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

***Riduzione di valore delle attività immateriali e materiali***

*i) Attività (immateriali e materiali) a vita utile definita*

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

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

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

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

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

**Aggregazioni Aziendali**

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

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

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

**Strumenti Finanziari***i) Attività finanziarie e Crediti commerciali*

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

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

Crediti e finanziamenti attivi

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

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

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

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

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

#### Attività finanziarie disponibili per la vendita

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

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

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

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

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

#### Attività finanziarie al fair value con contropartita nel conto economico

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

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

#### *ii) Disponibilità liquide e mezzi equivalenti*

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

#### *iii) Finanziamenti, debiti commerciali e altre passività finanziarie*

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

### ***Benefici ai dipendenti***

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### ***Ricavi***

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

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

I rilasci del fondo svalutazione crediti sono stati classificati nella voce svalutazione e perdite (riprese) di valore.

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

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

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

### ***Riconoscimento dei costi***

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

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

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

Le imposte correnti, le imposte anticipate e differite sono rilevate nel conto economico, ad eccezione di quelle relative a voci rilevate tra le altre componenti del conto economico complessivo o direttamente addebitate o accreditate a patrimonio netto. Le imposte anticipate e differite sono compensate quando le stesse sono applicate dalla medesima autorità fiscale, vi è un diritto legale di compensazione ed è attesa una liquidazione del saldo netto.

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

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

#### Principi contabili di prima adozione

Il legislatore comunitario ha adottato alcuni principi contabili e interpretazioni, obbligatori a partire dal 1° Gennaio 2013, 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:

#### ***IFRS 13 – Misurazione del fair value***

In data 12 maggio 2011 lo IASB ha emesso il principio IFRS 13 – Misurazione del *fair value* che illustra come deve essere determinato il *fair value* ai fini del bilancio e si applica a tutte le fattispecie in cui i principi richiedono o permettono la valutazione al *fair value* o la presentazione di informazioni basate sul *fair value*, con alcune limitate esclusioni. Il principio ha richiesto altresì un’informativa più estesa sulla misurazione del *fair value* (gerarchia del *fair value*) rispetto a quella richiesta dall’IFRS 7.

La società ha adottato tale nuovo principio in modo prospettico dal 1° gennaio 2013.

#### ***IAS 19 – Benefici ai dipendenti***

In data 16 giugno 2011 lo IASB ha emesso un emendamento allo IAS 19 – Benefici ai dipendenti che elimina l’opzione di differire il riconoscimento degli utili e delle perdite attuariali con il c.d. metodo del corridoio, richiedendo che tutti gli utili o perdite attuariali siano iscritti immediatamente nel prospetto di conto economico complessivo (OCI), in modo che l’intero ammontare netto dei fondi per benefici definiti (al netto delle attività al servizio del piano) sia iscritto nella situazione patrimoniale-finanziaria consolidata. L’emendamento prevede inoltre che le variazioni tra un esercizio e il successivo del fondo per benefici definiti e delle attività al servizio del piano debbano essere suddivise in tre componenti: le componenti di costo legate alla prestazione lavorativa dell’esercizio devono essere iscritte a conto economico come “*service costs*”; gli oneri finanziari netti calcolati applicando l’appropriato tasso di sconto al saldo netto del fondo per benefici definiti al netto delle attività risultanti all’inizio dell’esercizio, devono essere iscritti a conto economico come tali; gli utili e perdite attuariali che derivano dalla rimisurazione delle passività e attività devono essere iscritti nel prospetto di conto economico complessivo. Inoltre, il rendimento delle attività, incluso tra gli oneri finanziari netti come sopra indicato, deve essere calcolato sulla base del tasso di sconto della passività e non più del rendimento atteso delle attività.

L’emendamento infine, introduce nuove informazioni addizionali da fornire nelle note al bilancio.

La società ha adottato tale emendamento in modo retrospettivo a partire dal 1° gennaio 2013.

#### ***IAS 1 – Presentazione del bilancio***

In data 16 giugno 2011 lo IASB ha emesso un emendamento allo IAS 1 – Presentazione del bilancio che richiede alle imprese di raggruppare tutti i componenti presentati nel Prospetto degli Altri utili/(perdite) complessivi (*Other Comprehensive Income* OCI) a seconda che essi possano essere, o meno, riclassificati successivamente a conto economico.

La società ha adottato tale emendamento a partire dal 1° gennaio 2013.

***IFRS 7 – Strumenti finanziari: informazioni integrative***

In data 16 dicembre 2011 lo IASB ha emesso alcuni emendamenti all'IFRS 7 – Strumenti finanziari: informazioni integrative. Tali emendamenti richiedono informazioni sugli effetti reali o potenziali delle compensazioni delle attività e passività finanziarie sulla situazione patrimoniale-finanziaria di un'impresa.

La società ha adottato tali emendamenti a partire dal 1° gennaio 2013.

***IFRS 1 – Prima adozione degli International Financial Reporting Standard***

In data 14 marzo 2012 lo IASB ha emesso un emendamento all'IFRS 1 – Prima adozione degli *International Financial Reporting Standard* che introduce una nuova eccezione all'applicazione retroattiva dell'IFRS 9 e dello IAS 20 in relazione alla contabilizzazione dei prestiti statali esistenti alla data di transizione, equiparando la posizione dei nuovi utilizzatori a quella dei soggetti che redigono da tempo il bilancio secondo i principi contabili internazionali.

La società ha adottato tali emendamento a partire dal 1° gennaio 2013.

**Annual Improvements to IFRSs: 2009-2011 Cycle**

Il 17 maggio 2012 lo IASB ha pubblicato il documento *Annual Improvements to IFRSs: 2009-2011 Cycle*, che recepisce le modifiche ai principi nell'ambito del processo annuale di miglioramento degli stessi, concentrandosi su modifiche valutate necessarie, ma non urgenti. Di seguito vengono citate quelle che comportano un cambiamento nella presentazione, iscrizione e valutazione delle poste di bilancio, tralasciando quelle che determinano solo variazioni terminologiche o cambiamenti editoriali con effetti minimi in termini contabili, o quelle che hanno effetto su principi o interpretazioni non applicabili al società Centostazioni.

- **IAS 1 Presentazione del bilancio** – Informazioni comparative: si chiarisce che nel caso vengano fornite informazioni comparative addizionali, queste devono essere presentate in accordo con gli IAS/IFRS; se un'entità fornisce volontariamente informazioni aggiuntive le stesse possono essere raccolte anche in uno solo dei prospetti contabili obbligatori, per il quale, poi, devono essere fornite le relative note. Inoltre, si chiarisce che nel caso in cui un'entità modifichi un principio contabile o effettui una rettifica/riclassifica retrospettica, la stessa entità dovrà presentare uno stato patrimoniale anche all'inizio del periodo comparativo (“terzo stato patrimoniale” negli schemi di bilancio), mentre nella nota integrativa non sono richieste *disclosures* comparative anche per tale “terzo stato patrimoniale”, a parte le voci interessate.
- **IAS 16 Immobili, impianti e macchinari** – Classificazione dei *servicing equipment*: si chiarisce che i *servicing equipment* dovranno essere classificati nella voce Immobili, impianti e macchinari se utilizzati per più di un esercizio, nelle rimanenze di magazzino in caso contrario.

- **IAS 32 Strumenti finanziari: esposizione nel bilancio** – Imposte dirette: si chiarisce che le imposte dirette sulle distribuzioni ai possessori di strumenti di capitale e sui costi di transazione sugli strumenti di capitale seguono le regole dello IAS 12.
- **IAS 34 Bilanci Intermedi** – Informazioni sui settori operativi: si chiariscono i requisiti di informativa da esporre nei bilanci intermedi in merito ad attività e passività relativi ai settori operativi.

La società ha adottato tali modifiche a partire dal 1° gennaio 2013.

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

**IFRS 10 – Bilancio consolidato**

In data 12 maggio 2011 lo IASB ha emesso il principio IFRS 10 – Bilancio Consolidato che sostituisce l'interpretazione SIC-12 Consolidamento – Società a destinazione specifica (società veicolo) e lo IAS 27 – Bilancio consolidato e separato, il quale sarà ridenominato Bilancio separato e disciplinerà il trattamento contabile delle partecipazioni nel bilancio separato. Il nuovo principio individua un unico modello di controllo applicabile a tutte le imprese. Di seguito le principali novità:

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

Il principio è applicabile in modo retrospettivo dal 1° gennaio 2014 con possibilità di applicazione anticipata dal 1° gennaio 2013.

**IFRS 11 – Accordi a controllo congiunto**

In data 12 maggio 2011 lo IASB ha emesso il principio IFRS 11 – Accordi a controllo congiunto che sostituisce l'interpretazione SIC-13 – Entità a controllo congiunto – Conferimenti in natura da parte dei partecipanti al controllo e lo IAS 31 – Partecipazioni in *joint venture*. L'IFRS 11, fermi restando i criteri per l'individuazione della presenza di un controllo congiunto, stabilisce i principi di rendicontazione contabile per le entità che sono parti di tali accordi, definendo come unico metodo di contabilizzazione quello del patrimonio netto ai fini del bilancio consolidato. Secondo l'IFRS 11 l'esistenza di un veicolo separato non è una condizione sufficiente per classificare un accordo di compartecipazione come una *joint venture*.

A seguito dell'emanazione del principio lo IAS 28 – Partecipazioni in società collegate e *joint venture* è stato emendato per comprendere nel suo ambito di applicazione, dalla data di efficacia del principio, anche le partecipazioni in imprese a controllo congiunto.

Il principio è applicabile in modo retrospettivo dal 1° gennaio 2014 con possibilità di applicazione anticipata dal 1° gennaio 2013.

**IFRS 12 – Informativa sulle partecipazioni in altre entità**

In data 12 maggio 2011 lo IASB ha emesso il principio IFRS 12 – Informativa sulle partecipazioni in altre entità che è un nuovo e completo principio sulle informazioni addizionali da fornire nel bilancio consolidato per ogni tipologia di partecipazione, ivi incluse quelle in imprese controllate, in accordi a controllo congiunto, in imprese collegate, in società a destinazione specifica ed altre società veicolo non consolidate.

Il principio è applicabile in modo retrospettivo dal 1° gennaio 2014 con possibilità di applicazione anticipata dal 1° gennaio 2013.

**IAS 32 – Strumenti Finanziari: esposizione nel bilancio**

In data 16 dicembre 2011 lo IASB ha emesso alcuni emendamenti allo IAS 32 – Strumenti Finanziari: esposizione nel bilancio, per chiarire l'applicazione di alcuni criteri per la compensazione delle attività e delle passività finanziarie presenti nello IAS 32, rendendola di fatto più difficile. Gli emendamenti sono applicabili in modo retrospettivo per gli esercizi aventi inizio dal o dopo il 1° gennaio 2014 con possibilità di applicazione anticipata dal 1° gennaio 2013.

**IFRS 10 IFRS 11 IFRS 12 – Modifiche: guida alle disposizioni transitorie**

In data 28 giugno 2012 lo IASB ha pubblicato alcune modifiche all'IFRS 10 - Bilancio consolidato, all'IFRS 11 - Accordi a controllo congiunto e all'IFRS 12 - Informativa sulle partecipazioni in altre entità, risultanti dalle proposte contenute nell'*Exposure Draft* - Guida alle disposizioni transitorie pubblicata nel dicembre 2011. Le modifiche prevedono in sostanza un alleggerimento nella fase di transizione ai nuovi principi, limitando l'obbligo di fornire

informazioni comparative rettificata al solo esercizio comparativo precedente. Inoltre, per le informazioni relative alle entità strutturate non consolidate, le modifiche sopprimono l'obbligo di presentare informazioni comparative per gli esercizi precedenti alla data in cui l'IFRS 12 è applicato per la prima volta. Le modifiche sono applicabili dagli esercizi che decorrono dal 1° gennaio 2014 con possibilità di applicazione anticipata dal 1° gennaio 2013.

#### **IFRS 10 IFRS 12 IAS 27 – *Investment entity***

In data 31 ottobre 2012 lo IASB ha pubblicato alcuni emendamenti ai principi IFRS 10 – Bilancio Consolidato, IFRS 12 – Informativa sulle partecipazioni in altre entità e IAS 27 – Bilancio separato. I suddetti emendamenti chiariscono la definizione di “*investment entity*” ed introducono un’eccezione all’applicazione del principio di consolidamento per tali imprese, permettendo alle stesse di valutare le proprie controllate al *Fair Value*. Inoltre, vengono meglio definiti alcuni requisiti di informativa che le “*investment entities*” devono fornire in nota. Il principio è applicabile per gli esercizi che decorrono dal 1° gennaio 2014 o in data successiva.

#### **IAS 36 – Informativa sul valore recuperabile delle attività non finanziarie**

In data 29 maggio 2013 lo IASB ha emesso un emendamento allo IAS 36 – Informativa sul valore recuperabile delle attività non finanziarie. L’emendamento disciplina l’informativa da fornire sul valore recuperabile delle attività che hanno subito una riduzione di valore, se tale importo è basato sul *fair value* al netto dei costi di vendita.

L’emendamento è applicabile dagli esercizi che hanno inizio dal 1° gennaio 2014.

#### **IAS 39 – Strumenti finanziari: rilevazione e valutazione**

In data 27 giugno 2013 lo IASB ha emesso alcuni emendamenti allo IAS 39 – Strumenti finanziari: rilevazione e valutazione, intitolati “Novazione dei derivati e continuità dell’*hedge accounting*”. Le modifiche permettono di continuare l’*hedge accounting* nel caso in cui uno strumento finanziario derivato, designato come strumento di copertura, sia novato a seguito dell’applicazione di legge o regolamenti al fine di sostituire la controparte originale per garantire il buon fine dell’obbligazione assunta e se sono soddisfatte determinate condizioni.

La stessa modifica sarà inclusa nell’IFRS 9 – Strumenti finanziari. Tali emendamenti sono applicabili dagli esercizi che hanno inizio dal 1° gennaio 2014, con possibilità di applicazione anticipata.

#### Principi contabili non omologati da parte dell’Unione Europea

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

#### **IFRS 9 – Strumenti finanziari**

In data 12 novembre 2009 lo IASB ha pubblicato il principio IFRS 9 – Strumenti finanziari il quale rappresenta la prima parte di un processo per fasi che ha lo scopo di sostituire

interamente lo IAS 39 e introduce dei nuovi criteri per la classificazione e valutazione delle attività e passività finanziarie. In particolare, per le attività finanziarie il nuovo principio utilizza un unico approccio basato sulle modalità di gestione degli strumenti finanziari e sulle caratteristiche dei flussi di cassa contrattuali delle attività finanziarie stesse, al fine di determinarne il criterio di valutazione, sostituendo le diverse regole previste finora dallo IAS 39. Per le passività finanziarie, invece, la principale modifica riguarda il trattamento contabile delle variazioni di *fair value* di una passività finanziaria designata come passività finanziaria valutata al *fair value* attraverso il conto economico, nel caso in cui queste siano dovute ad una variazione del merito creditizio della passività stessa. Secondo il nuovo principio, tali variazioni devono essere rilevate nel Prospetto degli Altri utili/(perdite) complessivi e non più nel conto economico. Si segnala che l'omologazione del presente principio è attualmente sospesa.

### **IFRIC 21 – Prelievi**

In data 20 maggio 2013 lo IASB ha emesso l'interpretazione IFRIC 21 – Tributi, la quale costituisce un'interpretazione dello IAS 37 – Accantonamenti, passività ed attività potenziali. L'IFRIC 21 chiarisce quando un'entità deve rilevare una passività per il pagamento di tributi imposti dal governo, ad eccezione di quelli già disciplinati da altri principi (es. IAS 12 – Imposte sul reddito).

Uno dei requisiti richiesti dallo IAS 37 per l'iscrizione di una passività è rappresentato dall'esistenza di un'obbligazione attuale in capo alla società quale risultato di un evento passato (fatto vincolante). L'interpretazione chiarisce che il fatto vincolante, che dà origine ad una passività per il pagamento del tributo, risiede nella normativa di riferimento dalla quale scaturisce il pagamento dello stesso.

L'IFRIC 21 è efficace dagli esercizi che hanno inizio dal 1° gennaio 2014.

### **IAS 19 – Benefici ai dipendenti**

In data 21 novembre 2013 lo IASB ha emesso alcuni emendamenti allo IAS 19 – Benefici ai dipendenti, intitolati “Piani a benefici definiti: i contributi dei dipendenti”, con l'obiettivo di semplificare la contabilizzazione dei contributi che sono indipendenti dal numero di anni di servizio prestato, come, ad esempio, quelli che vengono calcolati in base ad una percentuale fissa dello stipendio. Tali emendamenti sono applicabili dal 1° luglio 2014 con possibilità di applicazione anticipata.

### Annual Improvements to IFRSs: 2010-2012 Cycle

Il 12 dicembre 2013 lo IASB ha pubblicato il documento *Annual Improvements to IFRSs: 2010-2012 Cycle*, che recepisce le modifiche ai principi nell'ambito del processo annuale di miglioramento degli stessi, in risposta ad otto questioni affrontate durante il ciclo 2010-2012. I principi inclusi in questo ciclo sono: IFRS 2 IFRS 3 IFRS 8 IFRS 8 IFRS 13 IAS 7 IAS 16/38

IAS 24. Tali modifiche sono applicabili dal 1° luglio 2014 con possibilità di applicazione anticipata.

Annual Improvements to IFRSs: 2011-2013 Cycle

Il 12 dicembre 2013 lo IASB ha pubblicato il documento *Annual Improvements to IFRSs: 2011-2013 Cycle*, che recepisce le modifiche ai principi nell'ambito del processo annuale di miglioramento degli stessi, in risposta a quattro questioni affrontate durante il ciclo 2011-2013. I principi inclusi in questo ciclo sono: IFRS 1 IFRS 3 IFRS 13 IAS 40. Tali modifiche sono applicabili dal 1° luglio 2014 con possibilità di applicazione anticipata.

***Uso di stime e valutazioni***

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

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

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

*i) Riduzione di valore delle attività*

In accordo con i principi contabili applicati dal Gruppo, le attività materiali e immateriali con vita definita sono oggetto di verifica al fine di accertare se si sia verificata una riduzione di valore, che va rilevata tramite una svalutazione, quando sussistono indicatori che facciano prevedere difficoltà per il recupero del relativo valore netto contabile tramite l'uso. La verifica dell'esistenza dei suddetti indicatori richiede da parte degli amministratori l'esercizio di valutazioni soggettive basate sulle informazioni disponibili all'interno della società e dal mercato, nonché dall'esperienza storica. Inoltre, qualora venga determinato che possa essersi

generata una potenziale riduzione di valore, la società procede alla determinazione della stessa utilizzando tecniche valutative ritenute idonee. La corretta identificazione degli elementi indicatori dell'esistenza di una potenziale riduzione di valore, nonché le stime per la determinazione delle stesse dipendono da fattori che possono variare nel tempo influenzando le valutazioni e stime effettuate dagli amministratori.

*ii) Ammortamenti*

Il costo delle immobilizzazioni materiali, immateriali e degli investimenti immobiliari è ammortizzato lungo la vita utile stimata dei relativi cespiti. La vita utile economica delle immobilizzazioni della società è determinata dagli amministratori nel momento in cui l'immobilizzazione è stata acquistata; essa è basata sull'esperienza storica per analoghe immobilizzazioni, condizioni di mercato e anticipazioni riguardanti eventi futuri che potrebbero avere impatto sulla vita utile. Pertanto, l'effettiva vita economica può differire dalla vita utile stimata. La società valuta periodicamente i cambiamenti tecnologici e di settore per aggiornare la residua vita utile. Tale aggiornamento periodico potrebbe comportare una variazione nel periodo di ammortamento e quindi anche della quota di ammortamento degli esercizi futuri.

*iii) Fondi rischi e oneri*

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

*iv) Imposte*

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

*v) Fair value di strumenti finanziari derivati*

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

*vi) Valore residuo dell'infrastruttura e degli investimenti immobiliari*

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

#### *vii) Settori operativi*

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

## **5 Gestione dei rischi finanziari**

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

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

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

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

Con riferimento al rischio di credito derivante dall'attività di investimento è in vigore una policy per l'impiego della liquidità che definisce (i) i requisiti minimi della controparte

finanziaria in termini di merito di credito ed i relativi limiti di concentrazione (ii) le tipologie di prodotti finanziati utilizzabili. La tabella seguente riporta l'esposizione al rischio di credito della Società:

<i>(Valori in euro)</i>	<b>31.12.2013</b>	<b>31.12.2012</b>
Crediti commerciali correnti	34.152.797	36.240.457
Fondo svalutazione	-3.784.782	-3.103.334
<b>Crediti commerciali correnti al netto del fondo svalutazione</b>	<b>30.368.015</b>	<b>33.137.123</b>
Altre attività correnti	602.231	950.228
Fondo svalutazione		
<b>Altre attività correnti al netto del fondo svalutazione</b>	<b>602.231</b>	<b>950.228</b>
Attività finanziarie non correnti (inclusi derivati)	1.859.052	2.694.903
Fondo svalutazione		
<b>Attività finanziarie non correnti (inclusi derivati) al netto del fondo svalutazione</b>	<b>1.859.052</b>	<b>2.694.903</b>
Altre attività non correnti	173.284	161.380
Fondo svalutazione		
<b>Altre attività non correnti al netto del fondo svalutazione</b>	<b>173.284</b>	<b>161.380</b>
<b>Disponibilità liquide e mezzi equivalenti</b>	<b>383.244</b>	<b>485.247</b>
Attività finanziarie correnti (inclusi derivati)	1.441.844	874.655
Fondo svalutazione		
<b>Attività finanziarie correnti (inclusi derivati) al netto del fondo svalutazione</b>	<b>1.441.844</b>	<b>874.655</b>
Crediti commerciali non correnti	0	0
Fondo svalutazione		
<b>Crediti commerciali non correnti al netto del fondo svalutazione</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Contratti di costruzione	0	0
Fondo svalutazione		
<b>Contratti di costruzione al netto del fondo svalutazione</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Totale esposizione al netto del fondo svalutazione</b>	<b>34.827.670</b>	<b>38.303.538</b>

Le tabelle seguenti riportano l'esposizione al rischio di credito per controparte, in valore assoluto e in valore percentuale, esposte escludendo le disponibilità liquide e mezzi equivalenti:

<i>(Valori in euro)</i>	<b>31.12.2013</b>	<b>31.12.2012</b>
Pubblica Amministrazione, Stato Italiano, Regioni		
Clienti ordinari	30.368.015	33.137.123
Istituti finanziari		
Altri debitori	4.076.411	4.681.167
<b>Totale esposizione al netto del fondo svalutazione</b>	<b>34.444.426</b>	<b>37.818.291</b>

<i>(Valori in %)</i>	<b>31.12.2013</b>	<b>31.12.2012</b>
Pubblica Amministrazione, Stato Italiano, Regioni	0,0%	0,0%
Clienti ordinari	88,2%	87,6%
Istituti finanziari	0,0%	0,0%
Altri debitori	11,8%	12,4%
<b>Totale esposizione al netto del fondo svalutazione</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>

Le tabelle seguenti forniscono una ripartizione delle attività finanziarie al 31 dicembre 2013 e

al 31 dicembre 2012 al netto del fondo svalutazione, raggruppate per scaduto ed esposte escludendo le disponibilità liquide e mezzi equivalenti.

<i>(Valori in euro)</i>						
31.12.2013						
	Non scaduti	Scaduti da				Totale
		0-180	180-360	360-720	oltre 720	
Pubblica Amministrazione, Stato Italiano, Regioni (lordo)						0
Fondo Svalutazione						0
<b>Pubblica Amministrazione, Stato Italiano, Regioni (netto)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Clienti ordinari (lordo)	2.229.501	23.968.295	7.955.000			34.152.796
Fondo Svalutazione	-133.839	-140.609	-3.510.333			-3.784.781
<b>Clienti ordinari (netto)</b>	<b>2.095.662</b>	<b>23.827.686</b>	<b>4.444.667</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>30.368.015</b>
<b>Istituti finanziari</b>	<b>383.244</b>					<b>383.244</b>
Altri debitori (lordo)	3.876.482	199.929				4.076.411
Fondo Svalutazione						0
<b>Altri debitori (netto)</b>	<b>3.876.482</b>	<b>199.929</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>4.076.411</b>
<b>Totale esposizione al netto del fondo svalutazione</b>	<b>6.355.388</b>	<b>24.027.615</b>	<b>4.444.667</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>34.827.670</b>

  

31.12.2012						
	Non scaduti	Scaduti da				Totale
		0-180	180-360	360-720	oltre 720	
Pubblica Amministrazione, Stato Italiano, Regioni (lordo)						0
Fondo Svalutazione						0
<b>Pubblica Amministrazione, Stato Italiano, Regioni (netto)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Clienti ordinari (lordo)	2.967.867	30.875.925	5.500.000			39.343.792
Fondo Svalutazione	-170.334	-150.702	-2.782.298			-3.103.334
<b>Clienti ordinari (netto)</b>	<b>2.797.533</b>	<b>30.725.223</b>	<b>2.717.702</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>36.240.458</b>
<b>Istituti finanziari</b>	<b>485.247</b>					<b>485.247</b>
Altri debitori (lordo)	4.681.167					4.681.167
Fondo Svalutazione						0
<b>Altri debitori (netto)</b>	<b>4.681.167</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>4.681.167</b>
<b>Totale esposizione al netto del fondo svalutazione</b>	<b>7.963.947</b>	<b>30.725.223</b>	<b>2.717.702</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>41.406.872</b>

### ***Rischio di liquidità***

Il rischio liquidità è il rischio che un'entità abbia difficoltà ad adempiere alle obbligazioni associate a passività finanziarie da regolare consegnando disponibilità liquide o un'altra attività finanziaria. La Società ha come obiettivo la prudente gestione del rischio di liquidità originato dalla normale operatività della stessa. Questo obiettivo implica il mantenimento di adeguate disponibilità liquide, titoli a breve termine, nonché linee di credito *committed* e *uncommitted*. Al 31 dicembre 2013 la società aveva linee di credito pari a due milioni di euro, di cui utilizzate per 345 mila euro.

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

<i>(valori in migliaia di euro)</i>							
31.12.2013	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							
Finanziamenti da banche	23.214	26.289	2.001	2.955	10.042	11.290	0
Debiti verso altri finanziatori							
Passività per leasing finanziari							
Debiti finanziari verso soc del Gruppo							
Altri finanziamenti							
Debiti commerciali	25.621	25.621	24.980		641		
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>48.835</b>	<b>51.909</b>	<b>26.981</b>	<b>2.955</b>	<b>10.683</b>	<b>11.290</b>	<b>0</b>

\* Esclude gli strumenti derivati (esposti separatamente)

(valori in migliaia di euro)

31.12.2012	Valore contabile	Flussi finanziari Contrattuali	6 mesi o meno	6-12 mesi	1-2 anni	2-5 anni	oltre 5 anni
<b>Passività finanziarie non derivate</b>							
Prestiti obbligazionari							
Finanziamenti da banche	27.251	30.403	1.688	2.809	4.574	15.643	5.689
Debiti verso altri finanziatori							
Passività per leasing finanziari							
Debiti finanziari verso soc del Gruppo							
Altri finanziamenti							
Debiti commerciali	28.743	28.743	28.155		588		
Passività finanziarie*							
<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>55.994</b>	<b>59.146</b>	<b>29.843</b>	<b>2.809</b>	<b>5.162</b>	<b>15.643</b>	<b>5.689</b>

\* Esclude gli strumenti derivati (esposti separatamente)

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

Scadenza valore contabile				
31.12.2013	Valore contabile	Entro 12 mesi	1-5 anni	Oltre 5 anni
<b>Passività finanziarie non derivate</b>				
Prestiti obbligazionari				
Finanziamenti da banche	23.214	4.755	18.459	
Debiti verso altri finanziatori				
Passività per leasing finanziari				
Debiti finanziari verso soc del Gruppo				
Altri finanziamenti				
Debiti commerciali	25.621	24.980	641	
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>48.835</b>	<b>29.735</b>	<b>19.100</b>	<b>0</b>

\* Esclude gli strumenti derivati (esposti separatamente)

Scadenza valore contabile				
31.12.2012	Valore contabile	Entro 12 mesi	1-5 anni	Oltre 5 anni
<b>Passività finanziarie non derivate</b>				
Prestiti obbligazionari				
Finanziamenti da banche	27.251	4.419	18.194	4.638
Debiti verso altri finanziatori				
Passività per leasing finanziari				
Debiti finanziari verso soc del Gruppo				
Altri finanziamenti				
Debiti commerciali	28.743	28.155	588	
Passività finanziarie*				
<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>55.994</b>	<b>32.574</b>	<b>18.782</b>	<b>4.638</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.

### ***Rischio di mercato***

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

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

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

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

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

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

Di seguito si riporta l'analisi di sensitività che evidenzia gli effetti che si sarebbero registrati in termini di variazione degli oneri finanziari a fronte di una variazione di +/- 50 *basis points* dei tassi di interessi Euribor applicati ai finanziamenti passivi nel corso del 2013.

	Shift + 50 bps	Shift - 50 bps
Interessi passivi per debiti a tasso variabile	-95	+95
Interessi attivi da operazioni di finanziamento		0
Net cash flow da operazioni di copertura		0
<b>Totale</b>	<b>-95</b>	<b>+95</b>

Se i tassi di interesse negli esercizi chiusi al 31 dicembre 2013 fossero stati di 50 punti base più alti, a parità di ogni altra variabile, l'utile dell'esercizio al netto dell'effetto fiscale sarebbe stato più basso di 95 mila euro. Alle stesse date, se i tassi di interesse fossero stati di 50 punti base più bassi, a parità di ogni altra variabile, l'utile dell'esercizio sarebbe stato più alto di 95 mila euro.

***Rischio di cambio***

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

***Gestione del capitale proprio***

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

**6 Informativa di settore**

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

Non si rende pertanto necessaria alcuna informativa specifica di settore.

**7 Attività possedute per la vendita**

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

**8 Passività possedute per la vendita e gruppi in dismissione**

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

**9 Attività operative cessate**

Nel bilancio della Società non sono presenti attività operative cessate.

## 10 Immobili, impianti e macchinari

Di seguito è esposto il prospetto delle consistenze degli immobili, impianti e macchinari a inizio e fine esercizio, con le relative movimentazioni intercorse. Come meglio specificato più avanti, nel corso del 2013 è stata variata la vita utile su beni di terzi concessi in locazione.

in migliaia di euro	Migliorie su beni di terzi	Attrezzatura industriale e commerciale	Altri beni	Immobilizzazioni in corso e acconti	Totale
Costo storico	56.215	1.380	1.097	1.673	60.364
Ammortamenti e perdite di valore	(8.391)	(1.155)	(981)	0	(10.527)
<b>Consistenza al 31.12.2011</b>	<b>47.823</b>	<b>225</b>	<b>115</b>	<b>1.673</b>	<b>49.837</b>
Investimenti	1.419	320	48	103	1.889
Passaggi in esercizio	815	0	0	(815)	0
Ammortamenti	(1.997)	(91)	(39)	0	(2.127)
<b>Totale variazioni</b>	<b>237</b>	<b>228</b>	<b>9</b>	<b>(712)</b>	<b>(238)</b>
Costo storico	58.449	1.699	1.145	961	62.253
Ammortamenti e perdite di valore	(10.388)	(1.246)	(1.020)	0	(12.654)
<b>Consistenza al 31.12.2012</b>	<b>48.061</b>	<b>453</b>	<b>125</b>	<b>961</b>	<b>49.599</b>
Investimenti	665	406	140	583	1.793
Passaggi in esercizio	279	0	0	(279)	0
Ammortamenti	(1.950)	(150)	(47)	0	(2.147)
<b>Totale variazioni</b>	<b>47.054</b>	<b>709</b>	<b>218</b>	<b>1.265</b>	<b>49.245</b>
Costo storico	59.392	2.105	1.284	1.265	64.046
Ammortamenti e perdite di valore	(12.338)	(1.396)	(1.067)	0	(14.801)
<b>Consistenza al 31.12.2013</b>	<b>47.054</b>	<b>709</b>	<b>218</b>	<b>1.265</b>	<b>49.245</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 47.054 mila è formata come segue:

- (i) Spese per interventi realizzati sul patrimonio immobiliare gestito: costo storico euro 57.130 mila; valore netto euro 45.493 mila. Sono i lavori di riqualificazione dei complessi immobiliari di stazione. L'incremento dell'anno per investimenti e passaggi in esercizio dalla voce immobilizzazioni in corso al 31 dicembre 2013 ammonta ad euro 402 mila. L'ammortamento del periodo, pari ad euro 1.824 mila, è riferito alle opere completate alla data di chiusura dell'esercizio. Di seguito gli investimenti riepilogati per tipologia di spesa:

Tipologia	Totale
Realizzazione interventi di valorizzazione commerciale	47.661
Studi e progettazioni	1.781
Personale direttamente impegnato su commesse	5.065
Direzione lavori	1.896
Pubblicazione di bandi di gara	194
Realizzazione di prodotti grafici	54
Coordinamento sicurezza	113
Altri servizi tecnici	198
Oneri finanziari capitalizzati	168
<b>Totale costo storico</b>	<b>57.130</b>
<b>Totale Fondo Ammortamento</b>	<b>-11.637</b>
<b>Valore Netto investimenti</b>	<b>45.493</b>

- (ii) Migliorie su beni di terzi ad uso interno, per oneri sostenuti a partire dal 2002, per la ristrutturazione della sede aziendale, condotta in locazione, e delle sedi periferiche, per un valore netto pari ad euro 154 mila. La voce ha registrato un incremento di euro 19 mila per nuovi investimenti dell'esercizio ed un decremento di euro 64 mila per ammortamenti del

periodo stesso.

- (iii) Migliorie su beni di terzi concessi in locazione, per oneri sostenuti per le ristrutturazioni dei singoli spazi commerciali locati a clienti per un valore netto pari euro 1.407 mila.

In questa classe vengono ricomprese sia prestazioni di professionisti e personale aziendale sia gli oneri specifici sostenuti per le ristrutturazioni dei singoli spazi commerciali. Le prime sono ammortizzate in tre anni per quanto riguarda le attività relative a: piani antincendio e prevenzione incendi (in coerenza con quanto fatto negli esercizi precedenti); e in dieci anni per quanto riguarda le attività di accatastamento e ACE (mentre nell'esercizio 2012 queste attività erano ammortizzate in tre anni). Gli oneri sostenuti per le ristrutturazioni dei singoli spazi commerciali sono ammortizzati in funzione della specifica vita utile del singolo intervento: in 12 anni (quindi allineati al contratto locativo sottostante) ovvero sino alla fine della concessione (per quegli interventi strutturali indipendenti dalle richieste di un singolo conduttore); nel 2012 tali oneri sono stati ammortizzati in sei anni.

La voce ha registrato un incremento di euro 523 mila per nuovi investimenti dell'esercizio ed un decremento di euro 138 mila per ammortamenti del periodo stesso.

<u>Descrizione</u>	<u>Costo</u>	<u>F.do</u>	<u>Valore</u>
	<u>Storico</u>	<u>ammortamento</u>	<u>Netto</u>
Spese per interventi realizzati sul patrim. gestito (i)	57.130	(11.637)	45.493
Migliorie su beni di terzi ad uso interno (ii)	655	(501)	154
Migliorie su beni di terzi concessi in locazione (iii)	1.608	(201)	1.407
	<b>59.393</b>	<b>(12.339)</b>	<b>47.054</b>

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

Nella voce immobilizzazioni materiali in corso, di complessivi euro 1.265 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 762, già al netto degli investimenti passati in esercizio nell'anno, per complessivi euro 279 mila. Il valore complessivo dei lavori in corso per le opere di valorizzazione dei complessi immobiliari di stazione risulta composto come segue:

<u>Tipologia</u>	<u>Valore</u>
Realizzazione interventi di valorizzazione commerciale	48
Studi e progettazioni	322
Personale direttamente impegnato su commesse di investimento	253
Direzione lavori	62
Pubblicazione di bandi di gara	1
Coordinamento sicurezza	20
Altri servizi tecnici	43
Realizzazioni prodotti grafici	3
<b>Totale immobilizzazioni materiali in corso</b>	<b>752</b>

- gli investimenti riferiti oneri sostenuti per le ristrutturazioni in corso dei singoli spazi commerciali locati a clienti per un valore di euro 491 mila;
- gli investimenti riferiti ad attrezzature commerciali (impianti pubblicitari) in attesa di installazione, per un valore di euro 12 mila.

## 11 Investimenti immobiliari

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

## 12 Attività immateriali

Di seguito è esposto il prospetto delle consistenze delle attività immateriali a inizio e fine esercizio, con le relative movimentazioni intercorse. Nel corso del 2013 non si sono verificate variazioni nella vita utile stimata dei beni.

valore in euro migliaia	Avviamento	Dir. brev.ind. e opere ingegno	Concessioni, licenze, marchi e dir. simili	Immobilizzazioni in corso e acconti	Altre	Totale
Contributi	0	0	0	0	0	0
<b>Consistenza al 01.01.2012</b>	<b>0</b>	<b>35</b>	<b>0</b>	<b>251</b>	<b>309</b>	<b>595</b>
Investimenti	0	30	0	0	377	406
Passaggi in esercizio	0	0	0	0	0	0
Ammortamenti	0	-22	0	0	-209	-231
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	-251	0	-251
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>8</b>	<b>0</b>	<b>-251</b>	<b>167</b>	<b>-76</b>
Costo storico	1.785	776	9	0	3.329	5.899
Ammortamenti e perdite di valore	-1.785	-733	-9	0	-2.853	-5.380
Contributi	0	0	0	0	0	0
<b>Saldi al 01.01.2013</b>	<b>0</b>	<b>43</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>476</b>	<b>519</b>
Investimenti	0	17	0	0	376	393
Ammortamenti	0	-24	0	0	-273	-297
Altri movimenti	0	0	0	0	0	0
<b>Totale variazioni</b>	<b>0</b>	<b>-7</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>103</b>	<b>96</b>
Costo storico	1.785	793	9	0	3.705	6.292
Ammortamenti e perdite di valore	-1.785	-757	-9	0	-3.126	-5.677
Contributi	0	0	0	0	0	0
<b>Consistenza al 31.12.2013</b>	<b>0</b>	<b>36</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>579</b>	<b>615</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 36 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 579 mila.

### **Immobilizzazioni in corso ed acconti**

La voce non presenta per l'esercizio 2013, così come per quello 2012, valori.

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

Nel prospetto di seguito riportato è illustrata la consistenza delle attività per imposte anticipate e delle passività per imposte differite alla fine dei due esercizi a confronto, nonché i movimenti, intercorsi nell'esercizio 2013, nella fiscalità differita iscritta per le principali differenze temporanee rilevate tra i valori contabili ed i corrispondenti valori fiscali.

	31.12.2012	Incr.(decr.) con imp. a CE	Altri movimenti	Ricl. ad "Att. possedute per la vendita"	31.12.2013
<b>Attività per imposte anticipate:</b>					
Differenze di valore su imm. materiali ed immateriali	118	(35)	13	0	96
Accantonamenti per rischi ed oneri e perdite di valore con deducibilità fiscale differita	1.142	239	(25)	0	1.357
Perdite fiscalmente riportabili	0			0	0
Valutazione strumenti finanziari	0			0	0
Altre partite	256	(40)	(1)	0	215
<b>Totale</b>	<b>1.517</b>	<b>164</b>	<b>(13)</b>	<b>0</b>	<b>1.668</b>
<b>Attività per imposte anticipate nette compensabili</b>	<b>1.517</b>	<b>164</b>	<b>(13)</b>	<b>0</b>	<b>1.668</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 406 mila al 31 dicembre 2013, che risulta incrementato di euro 310 mila rispetto al 31 dicembre 2012.

La voce rileva altresì i crediti finanziari verso la società Vidion Srl relativi alla locazione finanziaria delle attrezzature per la videocomunicazione pari ad euro 2.895 mila, in riduzione di euro 579 mila.

Descrizione	31.12.2013		31.12.2012		Variazione	
	Correnti	Non correnti	Correnti	Non correnti	Correnti	Non correnti
Conto corrente intersocietario FS	406	0	96	0	310	0
Crediti finanziari	1.036	1.859	779	2.695	257	(836)
<b>Totale</b>	<b>1.442</b>	<b>1.859</b>	<b>875</b>	<b>2.695</b>	<b>567</b>	<b>(836)</b>
Fondo svalutazione	0	0	0	0	0	0
<b>Totale netto fondo svalutazione</b>	<b>1.442</b>	<b>1.859</b>	<b>875</b>	<b>2.695</b>	<b>567</b>	<b>(836)</b>

Il credito deriva dalla cessione, avente natura solutoria e compensativa, in favore di Centostazioni di tutti i beni componenti l'asset della videocomunicazione – costituiti da infrastruttura hardware (quali 50 sale di regia e oltre milleduecento monitor) e software – ed il cui valore, pari a 4.200 mila euro, è stato verificato tramite apposita perizia. Contestualmente Centostazioni, subentrata nella proprietà dei beni, li concede in locazione a Vidion per la stessa durata residua del contratto di Videocomunicazione (2016), con facoltà per questa di riacquisto, a valore predeterminato, entro 48 mesi dalla sottoscrizione del contratto.

## 16 Altre attività non correnti e correnti

La variazione complessiva in diminuzione rispetto al periodo precedente ammonta ad € 335 mila. La voce è di seguito dettagliata:

Descrizione	31.12.2013		31.12.2012		Variazione	
	Correnti	Non correnti	Correnti	Non correnti	Correnti	Non correnti
Crediti verso controllante per consolidato fiscale	59	0	341	0	(282)	0
Debitori diversi	61	173	63	161	(1)	12
Ratei e Risconti attivi	482	0	547	0	(64)	0
<b>Totale</b>	<b>602</b>	<b>173</b>	<b>950</b>	<b>161</b>	<b>(347)</b>	<b>12</b>
Fondo svalutazione	0	0	0	0	0	0
<b>Totale netto fondo svalutazione</b>	<b>602</b>	<b>173</b>	<b>950</b>	<b>161</b>	<b>(347)</b>	<b>12</b>

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

La voce 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 173 mila alla chiusura del periodo.

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

## 17 Rimanenze

La società non ha rimanenze.

## 18 Crediti commerciali non correnti e correnti

La variazione complessiva in diminuzione rispetto al periodo precedente ammonta ad € 5.872 mila. La voce è di seguito dettagliata:

Descrizione	31.12.2013		31.12.2012		Variazione	
	Correnti	Non correnti	Correnti	Non correnti	Correnti	Non correnti
Clienti ordinari	19.319	0	21.899	0	(2.580)	0
Crediti verso società del Gruppo	20.915	0	27.048	0	(6.133)	0
Fatturazioni anticipate	(6.081)	0	(9.604)	0	3.522	0
<b>Totale</b>	<b>34.153</b>	<b>0</b>	<b>39.344</b>	<b>0</b>	<b>(5.191)</b>	<b>0</b>
Fondo svalutazione	(3.785)	0	(3.103)	0	(681)	0
<b>Totale netto fondo</b>	<b>30.368</b>	<b>0</b>	<b>36.240</b>	<b>0</b>	<b>(5.872)</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**

Il valore lordo dei crediti verso terzi ammonta euro 19.319 mila e sono prevalentemente riferiti ad importi per corrispettivi maturati per contratti di locazione di spazi commerciali ed abitativi. Il saldo complessivo del credito lordo verso clienti è decrementato di euro (2.580) mila.

Il valore netto dei crediti verso clienti terzi è pari a euro 9.463 mila ed il saldo è così dettagliato:

Descrizione	31.12.2013	31.12.2012	Variazione
vs terzi per fatture emesse	17.835	20.860	-3.025
vs terzi per fatture da emettere	1.375	960	415
vs terzi per interessi di mora	109	80	29
Fatturazioni anticipate	-6.071	-9.595	3.524
Fondo svalutazione crediti	-3.785	-3.103	-682
<b>Totale</b>	<b>9.463</b>	<b>9.202</b>	<b>261</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 1.791 mila. L'importo complessivo dei crediti assistiti da garanzia cambiaria è pari a euro 766 mila di cui euro 588 mila, già presentati all'incasso.

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

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

<b>Fondo Svalutazione Crediti</b>	<b>Saldo al 31.12.2012</b>	<b>Accanton.ti</b>	<b>Utilizzi</b>	<b>Rilasci</b>	<b>Saldo al 31.12.2013</b>
Clients crediti ordinari	3.023	800	-148	0	3.675
Clients per interessi di mora	80	109		-80	109
<b><i>Totale</i></b>	<b><i>3.103</i></b>	<b><i>909</i></b>	<b><i>-148</i></b>	<b><i>-80</i></b>	<b><i>3.784</i></b>

L'incremento per euro 681 mila del Fondo svalutazione crediti al 31 dicembre 2013 deriva dagli stanziamenti effettuati nell'esercizio per inesigibilità stimata dei crediti commerciali, ad integrazione del fondo già esistente alla fine dell'esercizio precedente.

Il decremento è riferito all'utilizzo dei fondi esistenti al 31 dicembre 2013 per perdite su crediti ordinari verso clienti.

Durante l'esercizio è proseguita la gestione dei contenziosi già pendenti alla data di chiusura dell'esercizio 2012.

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

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

I crediti di natura commerciale verso la controllante Ferrovie dello Stato Italiane S.p.A. sono pari a € 162 mila. La variazione complessiva in aumento rispetto al periodo precedente ammonta ad € 61 mila.

<b>Descrizione</b>	<b>31.12.2013</b>	<b>31.12.2012</b>	<b>Variazione</b>
per fatture emesse verso contr.	69	10	59
per fatture da emettere vs contr.	93	91	2
Fatturazioni anticipate	0	0	
Fondo svalutazione crediti FS	0	0	0
<b><i>Totale</i></b>	<b><i>162</i></b>	<b><i>101</i></b>	<b><i>61</i></b>

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

La voce accoglie il saldo dei crediti nei confronti delle imprese controllate dalla capogruppo Ferrovie dello Stato Italiane S.p.A pari ad € 20.743 mila. La variazione complessiva in diminuzione rispetto al periodo precedente ammonta ad € 6.195 mila.

<b>Descrizione</b>	<b>31.12.2013</b>	<b>31.12.2012</b>	<b>Variazione</b>
per fatture emesse consociate	11.510	17.959	-6.449
per fatture da emettere consociate	9.243	8.988	255
Fatturazioni anticipate	-10	-9	-1
Fondo svalutazione crediti cons.	0	0	0
<b><i>Totale</i></b>	<b><i>20.743</i></b>	<b><i>26.938</i></b>	<b><i>-6.195</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.

Il decremento è prevalentemente riferito ai crediti per oneri di conduzione e servizi tecnici, maturati nei confronti della consociata RFI SpA.

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

## 19 Disponibilità liquide e mezzi equivalenti

Il saldo rappresenta le disponibilità liquide e l'esistenza di numerario e di valori alla data di chiusura dell'esercizio. La variazione in diminuzione rispetto al periodo precedente ammonta ad € 103 mila. La voce è di seguito dettagliata:

Descrizione	31.12.2013	31.12.2012	Variazioni
Depositi bancari e postali	382	485	(103)
Denaro e valori in cassa	1	1	0
<b>Totale</b>	<b>383</b>	<b>486</b>	<b>(103)</b>

## 20 Crediti tributari

La variazione in diminuzione rispetto al periodo precedente ammonta ad € 61 mila. La voce è così dettagliata:

Descrizione	31.12.2013	31.12.2012	Variazioni
- Irap	0	57	(57)
- Altri crediti tributari	21	25	(4)
<b>Totale</b>	<b>21</b>	<b>82</b>	<b>(61)</b>

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

## 21 Patrimonio netto

La posta ammonta a euro 32.471 mila, con una variazione in aumento di euro 2.012 mila rispetto al 31 dicembre 2012.

La variazione registrata nell'esercizio è riferibile alla distribuzione dei dividendi ai soci da parte dell'Assemblea degli Azionisti per complessivi euro 7.167 mila, alla rilevazione della utile per benefici attuariali ai dipendenti per euro 35 mila e all'utile di periodo per euro 9.144 mila.

Le variazioni intervenute nel corso degli esercizi 2013 e 2012 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>		
	1,10	8.333.335	9.144.304

### *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 13.439 mila, ha registrato un incremento di euro 3.031 mila, per la parziale destinazione alla riserva dell'utile netto dell'esercizio 2012, secondo quanto deliberato dall'assemblea degli azionisti del 30 aprile 2013, che ha approvato il bilancio dell'esercizio stesso.

### *Riserve di valutazione: riserva per utili (perdite) attuariali per benefici ai dipendenti*

La posta ammonta a euro -71 mila, ed ha subito un decremento netto di euro 34 mila rispetto al 31 dicembre 2012.

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

Altre Riserve	31.12.2013	31.12.2012	Variazione
Riserva Legale	1.667	1.667	(0)
Riserva sovrapprezzo azioni	0	0	0
Riserva straordinaria	13.439	10.408	3.031
Utili (perdite) per benefici attuariali ai dipendenti	(71)	(105)	34
<b>Totale</b>	<b>15.035</b>	<b>11.970</b>	<b>3.065</b>

**Utile e Perdite a nuovo**

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

Utile (Perdite) portati a nuovo	31.12.2013	31.12.2012	Variazione
Utile (perdite) portati a nuovo	(47)	(47)	0
Riserva da prima adozione IAS.	5	5	0
<b>Totale</b>	<b>(41)</b>	<b>(41)</b>	<b>0</b>

**Risultato dell'esercizio**

L'utile dell'esercizio ammonta a € 9.144 mila, con una variazione in diminuzione rispetto al corrispondente periodo dell'esercizio precedente di € 1.053 mila.

Risultato Netto	31.12.2013	31.12.2013	Variazione
Utile (Perdita) dell'esercizio	9.144	10.197	(1.053)
<b>Totale</b>	<b>9.144</b>	<b>10.197</b>	<b>(1.053)</b>

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

Origine	Importi al 31.12.2013 (a+b)	Quota indisponibile (a)	Quota disponibile (b)	Quota distribuibile di (b)
<b>Capitale</b>	8.333	8.333		
<b>Riserve di utili:</b>				
Riserva legale	1.667	1.667		
Utile portati a nuovo	41	41		
<b>Altre Riserve:</b>				
Riserva di copertura flussi finanziari				
Riserva da utili e perdite attuariali	(71)	(71)		
Riserva sovrapprezzo azioni				
Riserva Straordinaria	13.439		13.439	13.439
<b>TOTALE</b>	<b>23.409</b>	<b>9.970</b>	<b>13.439</b>	<b>13.439</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 18.459 mila, con una variazione in diminuzione di euro 4.373 mila, rispetto alla data di chiusura del precedente esercizio.. Tra le passività correnti è presente la quota dei finanziamenti riferita alle scadenze entro il 2014, pari ad euro 4.373 mila oltre a euro 37 mila maturati a titolo di interessi passivi nell'ultima parte dell'anno e utilizzi di scoperti di c/c pari a euro 345 mila

Finanziamenti m/l e breve termine	Importo
Debiti ordinari verso Istituti di credito	345
Finanziamenti	22.832
Rateo Interessi finanziamenti	37
Risconto costi accensione finanziamenti	0
<b>Totale</b>	<b>23.214</b>

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

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

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

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

Creditore	Importo	Valuta	Scadenza		Valore Nominale					V. Contabile	
					Saldo al 31.12.12	Incrementi	Riclassifica	Utilizzi	Rimborso rate		Saldo al 31.12.2013
BNL	14M	euro	2019	<i>Quota non corrente:</i>	8.039		(1.479)	0	0	6.560	6.560
				<i>Quota corrente:</i>	1.421		1.479	0	(1.420)	1.480	1.480
BIS	14M	euro	2019	<i>Quota non corrente:</i>	9.992		(1.693)	0	0	8.299	8.299
				<i>Quota corrente:</i>	1.642		1.693	0	(1.642)	1.693	1.707
BNL	6M	euro	2017	<i>Quota non corrente:</i>	4.800	0	(1.200)		0	3.600	3.600
				<i>Quota corrente:</i>	1.200	0	1.200		(1.200)	1.200	1.223
<i>Sub-Totale Quota non corrente</i>					22.831	0	(4.372)	0	0	18.459	18.459
<i>Sub-Totale Quota corrente</i>					4.263	0	4.372	0	(4.262)	4.373	4.410
<b>Totale</b>					<b>27.094</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(4.262)</b>	<b>22.832</b>	<b>22.869</b>

## 23 TFR e altri benefici ai dipendenti

La posta ammonta ad euro 528 mila, con una variazione in diminuzione di euro 97 mila rispetto al 31 dicembre 2012. La seguente tabella seguente illustra le variazioni intervenute nel valore attuale della passività per obbligazioni a benefici definiti.

<b>TFR</b>	<b>31/12/2013</b>	<b>31/12/2012</b>
Obbligazioni a benefici definiti al 1° gennaio	625	518
Service Costs	0	0
Interest cost <sup>(*)</sup>	15	21
(Utili) perdite attuariali rilevati nel patrimonio netto	-48	89
Anticipi e utilizzi	-64	-3
<b>Passività per obbligazioni a benefici definiti al 31 dicembre</b>	<b>528</b>	<b>625</b>

<sup>(\*)</sup> con rilevazione a Conto Economico

Gli Oneri finanziari sulle obbligazioni assunte nell'esercizio, pari ad Euro 14 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>31.12.2013</b>	<b>31.12.2012</b>
Importo complessivo al 1° gennaio	110	21
Rilevato nell'esercizio	-48	89
<b>Importo complessivo al 31 dicembre</b>	<b>62</b>	<b>110</b>

### Ipotesi attuariali

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

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Tasso di attualizzazione TFR	3,17%	2,40%
Tasso annuo incremento TFR	3,00%	3,00%
Tasso annuo di inflazione	2,00%	2,00%
Tasso atteso turnover dipendenti	5,00%	5,00%
Tasso atteso di anticipazioni	1,00%	1,00%
Probabilità di decesso	Tabelle di mortalità RG48	
Inabilità	Tavole Inps distinte per età sesso	
Età pensionamento	100% al raggiungimento dei requisiti AGO	

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

Di seguito si riporta un'analisi di sensitività che evidenzia gli effetti che si sarebbero registrati in termini di variazione del valore attuale della passività per obbligazioni a benefici definiti, a seguito di variazioni nelle ipotesi attuariali ragionevolmente possibili.

Analisi di sensitività dei principali parametri valutativi

	2013
Tasso di turnover +1%	529.824,08
Tasso di inflazione + 0,25%	536.230,07
Tasso di inflazione - 0,25%	519.182,69
Tasso di attualizzazione + 0,25%	515.196,80
Tasso di attualizzazione - 0,25%	540.535,74

Nelle tabelle seguenti è fornita l'indicazione del contributo previsto per l'esercizio successivo, la durata media finanziaria dell'obbligazione per i piani e benefici definiti e le erogazioni previste dal piano.

## Service Cost e Duration

Service Cost 2014	0,00
Duration del piano	10,5

## Erogazioni future stimate

Anno	Centostazioni
1	54.497,26
2	32.808,68
3	31.699,73
4	58.224,01
5	27.501,31

## 24 Fondo per rischi ed oneri

Nella tabella seguente sono riportate le consistenze, ad inizio e fine anno, e le movimentazioni dell'esercizio 2013, dei fondi per rischi ed oneri.

Descrizione	31/12/2012	Accant.ti	Utilizzi	Rilascio eccedenze	31/12/2013
F.do rischi ed oneri contenzioso	828	413	0	(206)	1.035
F.do rischi contenzioso lav. dip.	213	0	0	(31)	182
Altri Fondi	200	0	0	0	200
<b>Totale non corrente e corrente</b>	<b>1.241</b>	<b>413</b>	<b>0</b>	<b>(237)</b>	<b>1.417</b>

L'incremento netto dei "Fondi per rischi ed oneri" di euro 176 mila è riferito:

- allo stanziamento del periodo per possibili oneri connessi a contenziosi in corso per euro 413 mila;
- al rilascio per euro 237 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).

Anche in relazione ai contenziosi pendenti per appalti, si rimanda all'apposita informativa fornita nella relazione sulla gestione.

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

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

Descrizione	2013		2012		Variazione	
	Correnti	Non correnti	Correnti	Non correnti	Correnti	Non correnti
F.do rischi ed oneri contenzioso	113	922	143	683	(30)	239
F.do rischi contenzioso lav. dip.	0	183	0	213	0	(30)
Altri Fondi	200	0	200	0	0	0
<b>Totale</b>	<b>313</b>	<b>1.105</b>	<b>343</b>	<b>896</b>	<b>(30)</b>	<b>209</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 diminuzione, rispetto al periodo precedente ammonta ad € 1.735 mila. La voce è di seguito dettagliata:

Descrizione	31.12.2013		31.12.2012		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	673	0	620	0	53	0
Debiti per IVA	1.289	0	3.161	0	(1.872)	0
Altri debiti verso erario	274	0	247	0	27	0
Altri debiti verso società del Gruppo	0	0	0	0	0	0
Debiti per consolidato fiscale	0	0	0	0	0	0
Altri debiti	832	0	776	0	56	0
Ratei e Risconti passivi	0	0	0	0	0	0
<b>Totale</b>	<b>3.069</b>	<b>0</b>	<b>4.804</b>	<b>0</b>	<b>(1.735)</b>	<b>0</b>

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

Debiti verso controllanti	31.12.2013	31.12.2012	Variazione
- Riserve/Dividendi da liquidare	0	0	0
- IVA per liquidazione di gruppo	1.289	3.161	(1872)
- IRES per consolidato fiscale	0	0	0
<b>TOTALE</b>	<b>1.289</b>	<b>3.161</b>	<b>(1.872)</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 verso creditori diversi come di seguito dettagliati.

Altri debiti	31.12.2013	31.12.2012	Variazione
- Personale per competenze da liquidare	379	392	( 13)
- Organi sociali	392	280	112
- Creditori diversi	61	104	( 43)
<b>TOTALE</b>	<b>832</b>	<b>776</b>	<b>56</b>

## 27 Debiti commerciali non correnti e correnti

La variazione in diminuzione rispetto al periodo precedente ammonta ad € 3.344 mila.

Descrizione	31.12.2013		31.12.2012		Variazione	
	Correnti	Non correnti	Correnti	Non correnti	Correnti	Non correnti
Debiti verso fornitori	14.945	0	22.801	0	(7.856)	0
Acconti commerciali e depositi cauzionali	18	628	9	576	9	52
Deb. commerciali v/società del Gruppo	11.312	13	8.254	12	3.058	1
Ratei e Risconti attivi	(2.294)	0	(3.686)	0	1.392	0
<b>Totale</b>	<b>23.980</b>	<b>641</b>	<b>27.378</b>	<b>588</b>	<b>(3.397)</b>	<b>53</b>

La voce include Ratei e risconti pari euro 2.294 mila riferiti al canone di retrocessione maturato in relazione ai ricavi fatturati in via anticipata. Per quanto concerne questo ultimo importo da segnalare che, per una migliore esposizione in bilancio, lo stesso scaturisce da una riclassifica operata dalla voce Altre Attività.

La quota corrente dei *Debiti verso società del gruppo* ammonta ad euro 12.369 mila ed è di seguito dettagliata.

Debiti commerciali verso società del gruppo	31.12.2013	31.12.2012	Variazione
- Debiti commerciali verso controllante FS	999	777	222
- Debiti commerciali verso RFI	4.563	7.823	(3.260)
- Debiti commerciali verso altre consociate	6.749	431	6.318
<b>TOTALE</b>	<b>12.311</b>	<b>9.031</b>	<b>3.280</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 Italiane, registrato alla fine dell'esercizio, è prevalentemente dovuto alla liquidazione dei corrispettivi per canone di retrocessione maturati in favore della consociata RFI SpA.

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

## 28 Debiti per imposte sul reddito

Il Debito per imposte sul reddito per 55.856 mila euro, rappresenta l'Irap dovuta nei confronti dell'Erario

## 29 Ricavi delle vendite e prestazioni

Il dettaglio delle voci che costituiscono i ricavi delle vendite e prestazioni è illustrato nelle tabelle e nei commenti di seguito esposti. La variazione in aumento dei ricavi da gestione immobiliare rispetto al periodo precedente ammonta ad € 1.887 mila.

Descrizione	2013	2012	Variazione
<b>Ricavi da Gestione Immobiliare</b>			
- Canoni di locazione	34.356	33.659	697
- Riaddebito oneri condominiali e IRE	32.966	32.043	923
- Vendita spazi pubblicitari	5.610	5.923	(313)
- Fee ed altri servizi immobiliari	4.549	4.403	146
- Servizi d'ingegneria	2.975	2.540	435
<b>Totale</b>	<b>80.456</b>	<b>78.569</b>	<b>1.887</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, sono cresciuti di euro 697 mila per l'effetto combinato dei maggiori ricavi vs terzi (+1.104 mila euro; +4,4%), per sviluppo di nuovi contratti, conguagli, consolidamenti e indennità pregresse relative ad anni precedenti, e dei minori ricavi vs Società del Gruppo (-407 mila euro; -4,9%) dovuti quasi interamente ai minori ricavi da Trenitalia dovuti ai minori spazi occupati al di sotto della soglia del minimo garantito dalla consociata.

I ricavi da recupero oneri accessori hanno subito un incremento di euro 923 mila, ascrivibile al rinnovo del Contratto Collettivo Nazionale di Lavoro del settore ferroviario al quale appartengono le categorie dei lavoratori addetti al servizio di pulizia e che si è tradotto in un aumento delle tariffe applicate.

Il decremento registrato nel volume dei corrispettivi per sfruttamento spazi pubblicitari di 313 mila euro è dovuto all'effetto combinato della maggiore raccolta diretta (+373 mila euro) e dei minori ricavi derivanti dalla risoluzione in data 30 giugno 2013 del contratto stipulato con Trenitalia per la raccolta pubblicitaria a bordo treno (-686 mila euro).

L'incremento dei corrispettivi per la gestione dei complessi immobiliari, pari ad euro 146 mila, è riferibile all'aumento dei volumi gestiti dei costi per servizi di conduzione delle stazioni.

La voce ricavi per servizi d'ingegneria (*fee* da soggetto tecnico) ha registrato un incremento di euro 435 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.

### 30 Altri proventi

Il totale degli altri proventi realizzati nell'esercizio ammonta ad euro 1.348 mila, con una variazione in aumento di euro 482 mila rispetto al precedente esercizio 2012.

Il dettaglio è riportato nella seguente tabella:

Descrizione	2013	2012	Variazione
<b>Altri Proventi</b>			
Indennità da clienti	270	0	270
Indennizzi Gruppo FS Italiane	239	746	-507
Penalità fornitori	140	63	77
Addebito servizi Call Center	342	375	-33
Recupero spese legali e bandi gara	74	99	-25
Recupero imposte e contributi	170	191	-21
Diversi	79	-608	687
Rimborsi da fornitori	34	0	34
<b>Totale</b>	<b>1.348</b>	<b>866</b>	<b>482</b>

Si evidenzia che il 2012 risentiva di sopravvenienze passive per un valore pari a euro 624 mila. Al netto di tale partita, l'esercizio 2012 si attesta ad un valore di altri proventi pari ad euro 1.490 mila; pertanto la variazione rispetto all'esercizio corrente, pari ad un decremento di euro 142 mila, è sostanzialmente dovuta ai minori indennizzi dal Gruppo FS Italiane in parte compensati dalle maggiori escussioni e rimborsi di polizze assicurative.

### 31 Costo del personale

La variazione in aumento rispetto al periodo precedente ammonta ad € 317 mila. La composizione del costo del personale è rappresentata nella seguente tabella.

Descrizione	2013	2012	Variazione
<b>Personale a ruolo</b>	<b>7.415</b>	<b>7.291</b>	<b>124</b>
- Salari e stipendi	5.483	5.420	63
- Oneri sociali	1.553	1.497	56
- Altri costi del personale a ruolo	0	0	0
- Trattamento di fine rapporto	379	374	5
- Rival. indenn. di buona uscita	0	0	0
<b>Personale Autonomo e Collaborazioni</b>	<b>662</b>	<b>623</b>	<b>39</b>
- Salari e stipendi	561	531	30
- Oneri sociali	101	92	9
- Altri costi del personale Autonomo e Collaborazioni	0	0	0
<b>Altri costi</b>	<b>500</b>	<b>346</b>	<b>154</b>
- Personale distaccato, interinale	354	215	139
- Ticket restaurant, corsi di formazione	177	193	(16)
- Accantonamenti e (Rilasci) F.do vertenze personale	(31)	(62)	31
<b>Totale</b>	<b>8.577</b>	<b>8.260</b>	<b>317</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".

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

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

<b>PERSONALE</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>	<b>Variazione</b>
Dirigenti	4,0	5,0	- 1,0
Quadri	36,6	34,7	1,9
Altro personale	92,8	89,5	3,3
<b>TOTALE</b>	<b>133,3</b>	<b>129,2</b>	<b>4,2</b>

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

La variazione in diminuzione rispetto al periodo precedente ammonta ad € 349 mila.

<b>Descrizione</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>	<b>Variazione</b>
Carburanti e lubrificanti	93	117	(24)
Cancelleria e stampati	21	15	6
Materiale di consumo	109	436	(327)
Apparati per installazione	6	10	(4)
<b>Totale</b>	<b>229</b>	<b>578</b>	<b>- 349</b>

Il decremento è essenzialmente dovuto ai costi per materiali e forniture per complessivi 327 mila euro in meno rispetto all’esercizio precedente, legati alla minor raccolta diretta (251 mila euro) e per attività pubblicitaria a bordo treno ( 76 mila euro) come evidenziato nel commento ai ricavi delle vendite e prestazioni.

### 33 Costi per servizi

La variazione in aumento rispetto al periodo precedente ammonta ad € 2.020 mila.

<b>Descrizione</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>	<b>Variazione</b>
Manutenzioni e rip beni immob e mobili	33.415	32.426	989
Altri costi per servizi	1.764	1.189	575
Servizi di ingegneria	702	592	110
Compensi organi sociali	483	395	88
Prestazioni professionali	506	406	100
Servizi informatici	436	353	83
Consulenze	227	76	151
Utenze	256	270	(14)
Assicurazioni	209	173	36
Spese per Comunicazione Esterna	170	22	148
Serv. pulizia ed altri serv. appaltati	97	91	6
Provvigioni alle agenzie	54	305	(251)
Servizi trasporto Merci	0	0	0
<b>Totale</b>	<b>38.319</b>	<b>36.299</b>	<b>2.020</b>

L’incremento pari a complessivi euro 2.020 mila è dovuto ai maggiori costi sostenuti per:

- oneri condominiali ed altre manutenzioni di sede per euro 989 mila a causa (come meglio descritto nella Relazione sulla Gestione) in particolare del rinnovo del Contratto Collettivo Nazionale di Lavoro delle Attività Ferroviarie al quale appartengono le categorie dei

lavoratori addetti al servizio di pulizia e che si è tradotto in un aumento delle tariffe applicate;

- attività pubblicitarie collegate all'incremento della raccolta pubblicitaria diretta per circa euro 569 mila;
- servizi prestati dalla società Ferrovie dello Stato Italiane per le attività relative alle aree comunicazione, audit e legale per circa euro 160 mila;
- consulenze strategiche volte alla verifica del *"full potential"* della società per circa euro 150 mila;
- servizi di ingegneria per circa euro 110 mila legati alla maggiore produzione;
- prestazioni legali per gestione dei giudizi in contenzioso per circa euro 100 mila,
- cariche sociali per circa euro 88 mila;
- servizi informatici per collegamenti territoriali e manutenzioni software per circa euro 83 mila;
- altre partite minori per circa euro 22 mila

in parte compensati da minori costi sostenuti per le provvigioni pubblicitarie sempre collegate al chiusura del contratto con Trenitalia sulla raccolta pubblicitaria a bordo treno per circa euro 251 mila.

### 34 Costi per godimento beni di terzi

La variazione in aumento rispetto al periodo precedente ammonta ad € 247 mila.

Descrizione	2013	2012	Variazione
Noleggio beni strumentali	99	91	8
Corrispettivi utilizzo patrimonio RFI/Trenitalia	15.479	15.255	224
Canoni locazione uffici aziendali	410	406	4
Noleggio autovetture	158	139	19
Canoni utilizzo licenze	195	138	57
Royalties passive per utilizzo marchio FS	0	65	(65)
<b>Totale</b>	<b>16.341</b>	<b>16.094</b>	<b>247</b>

L'incremento della voce è prevalentemente riferito ai corrispettivi inerenti alla gestione del patrimonio immobiliare, da corrispondere alla consociata RFI proprietaria degli immobili in base al contratto di utilizzo e sfruttamento economico in vigore, la cui variazione è correlata all'aumento dei ricavi da sfruttamento economico dei complessi immobiliari gestiti ed ai corrispettivi riconosciuti verso la società Trenitalia per la gestione della pubblicità sui treni. Da segnalare l'azzeramento delle Royalties per l'utilizzo del marchio.

### 35 Altri costi operativi

La variazione in aumento rispetto al periodo precedente ammonta ad € 505 mila.

Descrizione	2013	2012	Variazione
Imposte, tasse ed altri costi di gestione	701	708	(7)
Minusvalenze	0	0	0
Accantonamenti a / (Rilasci da) Fondo Contenziosi	208	(304)	512
<b>Totale</b>	<b>909</b>	<b>404</b>	<b>505</b>

L'incremento pari a complessivi euro 505 mila è quasi interamente ascrivibile alla voce "Accantonamenti a / (Rilasci da) Fondo Contenziosi" che nell'esercizio 2012 aveva beneficiato del rilascio di fondi eccedenti in relazione al venir meno delle cause che ne avevano determinato lo stanziamento per euro 724 mila mentre nell'esercizio corrente tali rilasci sono pari a euro 206 mila.

### 36 Capitalizzazione di costi per lavori interni

Gli oneri capitalizzati per lavori interni per un ammontare di euro 376 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 € 86 mila.

Descrizione	2013	2012	Variazione
<b><i>Amm.to attività materiali</i></b>	<b>2.147</b>	<b>2.127</b>	<b>20</b>
Opere civili migliorie su beni di terzi RFI	1824	1.802	22
Altri beni migliorie su beni di terzi	127	195	(68)
Attrezzature	150	91	59
Macchine d'ufficio	40	32	8
Mobili e arredi	3	3	(0)
Attrezzatura varia e minuta	3	4	(1)
<b><i>Amm.to attività immateriali</i></b>	<b>297</b>	<b>231</b>	<b>66</b>
Diritti di brevetto industriale	24	22	2
Altre	273	209	64
<b>Totale</b>	<b>2.444</b>	<b>2.358</b>	<b>86</b>

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

La voce di euro 829 mila, accoglie gli accantonamenti effettuati nel corso dell'esercizio in relazione alla valutazione di inesigibilità dei crediti commerciali. La variazione, in aumento rispetto al periodo precedente, ammonta ad € 233 mila.

La voce è di seguito dettagliata:

Descrizione	2013	2012	Variazione
Rettifiche e riprese di valore su crediti	829	596	233
<b>Totale</b>	<b>829</b>	<b>596</b>	<b>233</b>

### 39 Accantonamenti

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

### 40 Proventi finanziari

Il dettaglio dei proventi finanziari è rappresentato nella tabella seguente:

Descrizione	2013	2012	Variazione
Proventi da controllanti	(7)	(42)	(35)
Proventi finanziari diversi	(221)	(304)	(83)
Interessi di mora	(123)	(46)	77
Dividendi	0	0	0
Rivalutazioni di attività finanziarie	0	0	0
<b>Totale</b>	<b>351</b>	<b>393</b>	<b>(42)</b>

Il dato risulta sostanzialmente in linea con l'esercizio precedente grazie ai maggiori proventi legati alla mora dei clienti che bilanciano i minori interessi attivi dovuti da Vidion per la locazione finanziaria degli impianti di telecomunicazione al diminuire del saldo creditore.

### 41 Oneri finanziari

Il dettaglio degli oneri finanziari è rappresentato nella tabella seguente:

Descrizione	2013	2012	Variazione
Interessi passivi ed altri oneri fin. vs controllanti/consociate	0	0	0
Interessi passivi ed altri oneri finanziari su debiti vs. banche	604	837	(233)
Interessi passivi ed altri oneri fin. vs altri	188	50	138
Interest Cost su TFR (IAS 19)	15	21	(6)
<b>Totale</b>	<b>807</b>	<b>908</b>	<b>(101)</b>

Il decremento degli oneri finanziari è dovuto essenzialmente al minore ammontare di interessi sul debito dovuto in parte al minor saldo debitore verso le istituzioni bancarie dei finanziamenti in essere, ed in parte al decremento del tasso Euribor nel corso dell'esercizio 2013.

### 42 Oneri finanziari capitalizzati

Nell'esercizio non sono stati capitalizzati oneri finanziari.

## 43 Imposte sul reddito

Descrizione	2.013	2.012	Variazione
IRES	4.020	3.912	108
IRAP	1.060	961	99
Proventi da adesione cons.fiscale	0	0	0
Imposte differite e anticipate IRES	(160)	128	(288)
Imposte differite e anticipate IRAP	(5)	30	(35)
Rettifiche di imposte sul reddito di esercizi precedenti	14	(502)	516
<b>Totale</b>	<b>4.929</b>	<b>4.529</b>	<b>400</b>

### IRES

L'onere tributario per IRES corrente dovuta in relazione al reddito complessivo dell'esercizio, è stato quantificato in euro 4.020 mila. Tale ammontare è calcolato in applicazione delle disposizioni dettate dal D.P.R. n. 917/1986 (TUIR), e successive modifiche ed integrazioni, tenendo conto dell'aliquota d'imposta vigente (27,5%) e delle agevolazioni applicabili in relazione al reddito del periodo d'imposta in esame.

Il saldo delle imposte differite ed anticipate per IRES di competenza dell'esercizio, riferite alle differenze temporanee deducibili in esercizi successivi ed ai recuperi di differenze temporanee tassate o dedotte in precedenti periodi d'imposta in applicazione delle vigenti disposizioni di legge, ammonta ad euro 160 mila.

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

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

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

Descrizione	2013	
	Valore	Imposte
<b>Risultato prima delle imposte</b>	<b>14.074</b>	
Onere fiscale teorico	27,5%	3.870
<b>Totale</b>		
<b>Differenze temporanee deducibili in esercizi successivi:</b>		
Accantonamento fondo svalutazione crediti quota eccedente	658	
Accantonamenti in deducibili per altre finalità	414	
Compensi Amministratori non corrisposti nel periodo	372	
Ammortamenti eccedenze in deducibili	4	
Differenze IAS TFR	4	
<b>Totale</b>	<b>1.451</b>	
<b>Rigiro delle differenze temporanee da esercizi precedenti:</b>		
Compensi Amministratori corrisposti nel periodo	(523)	
Utilizzo fondi tassati di esercizi precedenti	(236)	
Ammortamento avviamento quota eccedente di esercizi precedenti	(110)	
Riallineamento differenze IAS (imputati a riserva FTA)	-	
<b>Totale</b>	<b>(870)</b>	
<b>Differenze che non si riverseranno negli esercizi successivi:</b>		
Costi eccedenti la quota deducibile	284	
Altri costi in deducibili	91	
IRAP e altre imposte deducibili	(411)	
<b>Totale</b>	<b>(36)</b>	
<b>Imponibile fiscale</b>	<b>14.619</b>	
<b>Imposte correnti sul reddito dell'esercizio: IRES</b>	<b>27,5%</b>	<b>4.020</b>

Riconciliazione dell'aliquota fiscale effettiva

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

	valori in migliaia di euro			
	2013		2012	
	€	%	€	%
Utile del periodo	9.144		10.197	
Totale imposta sul reddito	4.930	35,0%	4.529	30,8%
<b>Utile ante imposte</b>	<b>14.074</b>		<b>14.726</b>	
Imposte teoriche IRES (aliquota fiscale nazionale)	3.870	27,5%	4.050	27,5%
<i>Minori imposte:</i>				
Plusvalenze da partecipazioni				
Dividendi da partecipazioni				
Altro	(352)	-2,5%	(553)	-3,8%
<i>Maggiori imposte:</i>				
Svalutazioni dell'esercizio	181	1,3%	110	0,7%
Accantonamenti a fondi	114	0,8%	140	1,0%
Altro	208	1,5%	165	1,1%
<b>Totale imposte correnti sul reddito (IRES)</b>	<b>4.020</b>	<b>28,6%</b>	<b>3.912</b>	<b>26,6%</b>
IRAP	1.055	7,5%	991	6,7%
Imposte estere				
Differenza su stima imposte anni precedenti	14	0,1%	(502)	-3,4%
Totale fiscalità differita	(160)	-1,1%	128	0,9%
Altro				
<b>TOTALE IMPOSTE SUL REDDITO</b>	<b>4.930</b>	<b>35,0%</b>	<b>4.529</b>	<b>30,8%</b>

**IRAP**

L'onere tributario per IRAP dovuta in relazione all'imponibile dell'esercizio, risulta pari ad euro 1.060 mila, al lordo di euro 5 mila per IRAP differita che rappresentano il saldo tra l'imposta (anticipata) riferita a differenze temporanee deducibili in esercizi successivi e l'imposta differita passiva relativa al recupero di differenze temporanee tassate in precedenti periodi d'imposta, deducibili nell'esercizio in applicazione delle vigenti disposizioni fiscali.

L'ammontare dell'IRAP dell'esercizio è determinato in conformità alle disposizioni del D.Lgs. n. 446/1997, applicando le aliquote d'imposta e le relative maggiorazioni previste dalle diverse leggi regionali, in relazione alla tipologia ed alla localizzazione delle attività svolte dalla Società. L'aliquota media risultante dalla distribuzione dell'imponibile IRAP in base alla dislocazione territoriale del personale risulta pari a circa il 4,64%.

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

Determinazione dell'imponibile IRAP

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

Descrizione	2013	
	Valore	Imposta
<b>Risultato operativo</b>	<b>14.531</b>	
Altri proventi non rilevanti ai fini IRAP	-	
Costi del personale ed assimilati non rilevanti ai fini IRAP	8.856	
Svalutazione crediti non deducibile	829	
Altri costi non deducibili	323	
Oneri previdenziali ed assistenziali ed altri costi del personale deducibili ai fini IRAP (inclusa deduzione per riduzione cuneo fiscale)	(1.786)	
<b>Totale imponibile teorico</b>	<b>22.753</b>	
<b>Onere fiscale teorico (aliquota media )</b>	<b>4,64%</b>	<b>1.055</b>
<b>Differenze temporanee deducibili in esercizi successivi:</b>		
Accantonamenti per rischi ed oneri	444	
<b>Recupero differenze temporanee indeducibili di esercizi precedenti:</b>		
Avviamento amm.to indeducibile es. precedenti 1/18	(110)	
Accantonamenti per rischi ed oneri	(236)	
<b>Imponibile IRAP</b>	<b>22.851</b>	
<b>Imposte correnti: IRAP dell'esercizio</b>	<b>4,64%</b>	<b>1.060</b>

**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 4,64%).

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 2013, la voce in esame è dunque influenzata dagli effetti economici derivanti dalla variazione dell'aliquota media IRAP (+0,014%). Il maggior onere per imposte dell'esercizio derivanti dalla rettifica dei saldi a credito per imposte anticipate iscritti alla data di chiusura del periodo d'imposta precedente, risulta inferiore ad euro 1 mila, interamente riferibile all'IRAP.

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

Descrizione	31.12.2013		31.12.2012	
	Ammontare differenze	Effetto fiscale	Ammontare differenze	Effetto fiscale
Imposte anticipate:				
- Ammortamento immobilizzazioni immateriali	298	96	408	96
- Fondi per rischi ed oneri	1.418	456	1.241	454
- Svalutazione crediti	3.277	902	2.624	901
- Compensi amministratori non pagati	502	138	654	138
- Differenze IFRS FTA e altri oneri	248	83	262	83
<b>TOTALE</b>	<b>5.743</b>	<b>1.675</b>	<b>5.189</b>	<b>1.672</b>
Imposte differite:				
- Differenze TFR IFRS FTA	26	7	0	7
<b>TOTALE</b>	<b>26</b>	<b>7</b>	<b>0</b>	<b>7</b>
Imposte differite (anticipate) nette:				
- Differenze temporanee escluse dalla determinazione delle imposte (anticipate) e differite		(1.668)		(1.668)
- Perdite fiscali riportabili a nuovo	0	0	0	0
<b>SALDO NETTO</b>		<b>(1.668)</b>		<b>(1.668)</b>

**Rettifiche d'imposta di precedenti esercizi**

Tra le rettifiche d'imposte di anni precedenti sono rilevate la minore IRES per euro 3 mila e la maggiore IRAP per euro 17 mila versate nell'esercizio.

#### 44 Compensi Amministratori e Sindaci

La variazione in aumento rispetto al periodo precedente ammonta ad € 88 mila.

Descrizione	2013	2012	Variazione
Compensi ad amministratori	432	345	87
Compensi a sindaci	51	50	1
<b>Totale</b>	<b>483</b>	<b>395</b>	<b>88</b>

La riduzione dei compensi agli amministratori è riconducibile alla revisione del compenso per l'Amministratore Delegato rispetto a quanto appostato nel bilancio 2012.

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

#### 45 Compensi alla Società di Revisione

Si evidenzia che - ai sensi dell'art. 37, c. 16 del D.Lgs. n. 39/2011 e della lettera 16-bis dell'art. 2427 cc - l'importo totale dei corrispettivi spettanti alla società di revisione è pari a 44 mila euro. Non sono stati corrisposti alla stessa corrispettivi per altri servizi di verifica, di consulenza fiscale e per servizi diversi dalla revisione legale.

## 46 Informativa sull'attività di direzione e coordinamento

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

	valori in migliaia di euro	
	<b>31.12.2012</b>	<b>31.12.2011</b>
<b>Attività</b>		
Totale attività non correnti	41.342.070	43.084.969
Totale attività correnti	3.664.642	2.534.679
<b>Totale attività</b>	<b>45.006.712</b>	<b>45.619.648</b>
<b>Patrimonio netto</b>		
Capitale sociale	38.790.425	38.790.425
Riserve	298.488	298.231
Utili (perdite) portati a nuovo	(2.987.495)	(3.026.753)
Utile (Perdite) di periodo	73.291	41.305
<b>Totale Patrimonio Netto</b>	<b>36.174.709</b>	<b>36.103.209</b>
<b>Passività</b>		
Totale passività non correnti	5.663.086	7.601.630
Totale passività correnti	3.168.917	1.914.808
<b>Totale passività</b>	<b>8.832.003</b>	<b>9.516.439</b>
<b>Totale patrimonio netto e passività</b>	<b>45.006.712</b>	<b>45.619.648</b>

	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Ricavi operativi	156.569	145.739
Costi operativi	146.360	152.121
Ammortamenti	21.474	18.902
Svalutazioni e perdite (riprese) di valore	1.323	1.552
Accantonamenti	0	3.000
Proventi e (oneri) finanziari	72.770	13.238
Imposte sul reddito	(12.649)	(57.904)
<b>Risultato delle attività destinate alla vendita al netto degli effetti fiscali</b>	<b>460</b>	<b>0</b>
<b>Risultato netto di esercizio</b>	<b>73.291</b>	<b>41.305</b>

Per una più completa comprensione della situazione patrimoniale e finanziaria al 31 dicembre 2013 della società controllante, nonché del risultato economico conseguito dalla stessa nell'esercizio chiuso a tale data, si rinvia alla lettura del fascicolo di bilancio dell'esercizio corredato della relazione della società di revisione, disponibile nelle forme e nei modi previsti dalla legge.

## 47 Parti correlate

### *Operazioni con dirigenti con responsabilità strategiche*

La società non ha dirigenti con responsabilità strategiche.

### *Altre operazioni con parti correlate*

#### *a) Gruppo FS Italiane*

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

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

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

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

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

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

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

DENOMINAZIONE	RAPPORTI ATTIVI	RAPPORTI PASSIVI
	condominiali Servizi Amministrativi	
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 2013, riferiti alle sopra elencate transazioni con parti correlate.

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

Denominazione	31.12.2013		2013	
	Crediti	Debiti	Costi	Ricavi
<b>Imprese controllate</b>				
<b>Imprese collegate</b>				
<b>Controllanti</b>				
Ferrovie dello Stato S.p.A.	224	999	496	0
<b>Altre imprese consociate</b>				
Ferservizi S.p.A.	115	55	8	207
Fercredit S.p.A.	0	6.538	0	
Italferr S.p.A.	42	12		35
RFI S.p.A.	18.173	4.563	15.414	36.348
Trenitalia S.p.A.	4.679	152	265	11.811
Metropark S.p.A.	0	0	1	
Sistemi Urbani S.p.A.	0	0		
Terminali Italia S.r.l.	36	9		8
Busitalia	3	2		6
Fs Logistica spa	0	4		
<b>Totale Imprese Consociate</b>	<b>23.047</b>	<b>11.335</b>	<b>15.688</b>	<b>48.415</b>
<b>Altre parti correlate</b>				
Airest S.p.A.	495	492	0	1.661
Aeroporto di Venezia S.p.A.	0	300	280	0
Gruppo Enel	2	-22	-7	1
Gruppo Poste Italiane	127	3	10	251
Gruppo Eni	0	-4	114	0
Gruppo IPZS			0	0
Gruppo Cdp	0	1	12	0
<b>Totale Altre Parti Correlate</b>	<b>624</b>	<b>770</b>	<b>409</b>	<b>1.913</b>
<b>TOTALE</b>	<b>23.896</b>	<b>13.104</b>	<b>16.593</b>	<b>50.328</b>

**Rapporti finanziari**

Denominazione	31.12.2013				2013	
	Crediti	Debiti	Garanzie	Impegni	Oneri	Proventi
<b>Imprese controllate</b>						
<b>Imprese collegate</b>						
<b>Controllanti</b>						
Ferrovie dello Stato S.p.A.	406	1.289	0	0	24	7
<b>Altre imprese consociate</b>						
<b>TOTALE</b>	406	1.289	0	0	24	7

**48 Garanzie**

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

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

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