

**BILANCIO DELL'ESERCIZIO**  
**CHIUSO AL 31 DICEMBRE 2009**



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

Sede Legale: Via Bartolomeo Eustachio, 8 – 00161 Roma

Telefono: 06440711

Fax: 0644071250

Capitale Sociale: 8.333.335,00 euro interamente versati

Rea di Roma: n. 969512

Iscritta al Registro delle Imprese di Roma: 06473791009

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 di FERROVIE DELLO STATO S.P.A. – in seguito all'acquisto del ramo di azienda ex-METROPOLIS, avente ad oggetto la valorizzazione commerciale, la gestione dei servizi integrati e la gestione amministrativa dei complessi immobiliari delle medie stazioni ferroviarie italiane, in vista del completamento del processo di parziale privatizzazione della Società conclusosi il 24 aprile 2002, con l'ingresso del socio privato ARCHIMEDE 1 S.p.A.

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 di Centostazioni S.p.A. e Società di Revisione

CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE	
Presidente	Carlo DE VITO
Amministratore Delegato	Paolo SIMIONI
Consiglieri	Claudio LEVORATO
	Angiolo MANNERUCCI
	Roberto MANNOZZI
	Enrico MARCHI
	Lucio MENESTRINA
	Barbara MORGANTE
	Sara VENTURONI
COLLEGIO SINDACALE	
Presidente	Lucio MARIANI
Sindaci effettivi	Lino DE LUCA
	Enrico TOFFALI
Sindaci supplenti	Germano CAMELLINI
	Renzo MUSUMECI GRECO
SOCIETÀ DI REVISIONE	
PRICEWATERHOUSE COOPERS S.p.A.	

## INDICE

<b>Lettera del Presidente .....</b>	<b>1</b>
<b>Relazione sulla gestione dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2009 .....</b>	<b>2</b>
Attività e principali eventi dell'anno .....	4
1. GESTIONE COMMERCIALE .....	4
<i>Property Management</i> .....	4
<i>Sviluppo Business</i> .....	5
2. FACILITY MANAGEMENT .....	6
3. INIZIATIVE PUBBLICHE .....	7
4. QUALITÀ - AMBIENTE - SICUREZZA .....	9
5. ALTRI EVENTI DI RILIEVO .....	9
Risorse umane .....	10
1. L'EVOLUZIONE DELLA CONSISTENZA DEL PERSONALE .....	10
2. RELAZIONI INDUSTRIALI .....	10
3. ATTIVITÀ DI FORMAZIONE DEL PERSONALE .....	10
4. ORGANIZZAZIONE E SVILUPPO .....	11
Rapporto con i clienti .....	12
Quadro di Riferimento Generale .....	13
1. SCENARIO MACROECONOMICO .....	13
2. IL QUADRO COMPETITIVO DEL MERCATO IN CUI OPERA L'AZIENDA .....	14
Andamento economico e situazione patrimoniale - finanziaria .....	15
1. CONTO ECONOMICO .....	15
2. STATO PATRIMONIALE .....	16
3. INDICATORI .....	17
Presidio dei rischi .....	19
1. RISCHI ESTERNI .....	19
2. RISCHI INTERNI .....	19
Investimenti .....	20
1. CONTRATTO RFI/CENTOSTAZIONI (GIÀ MEDIE STAZIONI) .....	20
2. RIQUALIFICAZIONE STAZIONI DI COMPETENZA DI RFI .....	21
3. REALIZZAZIONE IMPIANTI DI VIDEOSORVEGLIANZA NELLE STAZIONI .....	21
4. COMMITTENZA FERSERVIZI .....	21
Attività di ricerca e sviluppo .....	21
Rapporti con parti correlate .....	22
1. GRUPPO FS .....	22
2. ALTRE PARTI CORRELATE: INTERNE ED ESTERNE .....	23
Azioni proprie .....	23
Altre informazioni .....	24
1. RIVALUTAZIONE DEI BENI DELL'IMPRESA AI SENSI DELLA LEGGE .....	24
2. LUOGHI DI ESERCIZIO DELL'ATTIVITÀ .....	24
3. ADEMPIMENTI AI SENSI DEL D.LGS. N. 231/2001 .....	24
4. ADEMPIMENTI AI SENSI DEL D.LGS. N. 196/2003 .....	24

---

5. ADEMPIMENTI AI SENSI DEL D.LGS. N. 81/2008.....	25
6. CONTENZIOSI IN CORSO.....	25
Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio.....	27
Evoluzione prevedibile della gestione.....	27
Proposta di destinazione del risultato d'esercizio.....	28
<b>Prospetti contabili.....</b>	<b>29</b>
Stato patrimoniale.....	30
Conto economico separato.....	31
Prospetto di Conto economico complessivo.....	32
Prospetto delle variazioni del patrimonio netto.....	33
Rendiconto finanziario.....	34
<b>Note Esplicative al Bilancio.....</b>	<b>35</b>
SEZIONE 1: Premessa.....	36
SEZIONE 2: Criteri di redazione del bilancio.....	37
SEZIONE 3: Transizione ai principi contabili internazionali (IAS/IFRS).....	45
SEZIONE 4: Analisi delle voci di bilancio.....	56
<i>Stato patrimoniale attivo</i> .....	56
<i>Stato Patrimoniale passivo</i> .....	64
<i>Conto economico</i> .....	72
<i>Altre informazioni</i> .....	82

## Lettera del Presidente

Signori Azionisti,

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

Una crescita ragguardevole è stata infatti registrata, nel 2009, in tutti i settori in cui Centostazioni opera: dalle attività valorizzazione commerciale degli asset, alle attività di gestione integrata dei servizi di manutenzione e pulizie, alle attività di engineering.

L'esperienza e il know-how maturati nella gestione delle attività di ingegneria e dei servizi di Facility Management agli immobili del network hanno consentito di raggiungere buoni risultati operativi, migliorando la percezione complessiva dell'immagine della Società da parte dei clienti, delle istituzioni e dell'opinione pubblica in generale.

Il 2009 ha visto il proseguimento delle opere di riqualificazione delle stazioni con l'ultimazione di alcuni complessi ferroviari interessati da interventi di restyling e trasformazione architettonica. Tra le principali stazioni rinnovate si segnalano quelle di Benevento, Lecco, Rimini, e Savona. Il nuovo layout di Savona, in particolare, è stato presentato alla città e agli utenti attraverso un evento inaugurale dedicato, alla presenza delle cariche istituzionali, dei rappresentanti dell'imprenditoria locale e dei media.

Tali realizzazioni hanno dato impulso 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 in forte crescita, confermano quanto sopra rappresentato. Infatti, il Conto Economico dell'esercizio 2009 presenta i dati di seguito riassunti:

	<i>(in migliaia di euro)</i>	
Ricavi Operativi	72.991	+4%
Margine operativo lordo	15.516	+22%
Risultato operativo	12.345	+28%
<b>Risultato netto</b>	<b>7.601</b>	<b>+22%</b>

Tali dati, nella prospettiva di un panorama economico critico e sempre più complesso, non possono che essere interpretati come ulteriore stimolo al conseguimento di obiettivi di crescita del valore della Società.

*Carlo De Vito*



SEDE LEGALE IN VIA BARTOLOMEO EUSTACHIO, 8 – 00161 ROMA (RM)  
CAPITALE SOCIALE € 8.333.335,00 I.V.  
REGISTRO IMPRESE N. 06473791009 - REA DI ROMA N. 969512

## **Relazione sulla gestione dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2009**

L'esercizio 2009, ottavo anno di attività di Centostazioni, si chiude con un utile netto di euro 7.600.903, a fronte del risultato, pari ad euro 6.244.518, registrato nel precedente esercizio sociale.

Tale risultato positivo emerge, in sintesi, dalla seguente situazione patrimoniale:

TOTALE ATTIVO	85.462.398
TOTALE PASSIVITÀ	53.303.374
PATRIMONIO NETTO (PRIMA DEL RISULTATO D'ESERCIZIO)	24.558.122
<b>UTILE NETTO DELL'ESERCIZIO</b>	<b>7.600.903</b>

Come verrà più ampiamente esposto nel corso di questa relazione e nelle successive Note Esplicative, la società ha deliberato, in data 30 luglio 2009, di adottare i principi contabili internazionali per la redazione del bilancio di esercizio 2009 con data di transizione agli IFRS al 1° gennaio 2008.

Infatti, considerato che la Società è partecipata indirettamente, per il tramite di Archimede 1 S.p.A., dal Gruppo SAVE che, in quanto quotato, già adotta gli IAS-IFRS per il proprio bilancio civilistico e consolidato, Centostazioni ha deciso di esercitare la facoltà di redigere il proprio bilancio d'esercizio secondo i principi IFRS, come consentito dall'art. 2, comma 1 lettera e) del D. Lgs. 38/2005. L'adozione dei Principi IAS/IFRS nella redazione del bilancio della Società ha determinato la rilevazione di una serie di impatti sui dati contabili predisposti secondo i principi contabili italiani precedentemente utilizzati. Si è proceduto, oltre che alla riesposizione dei bilanci redatti sulla base di questi ultimi, anche ad una rideterminazione delle grandezze afferenti alcune voci.

Di seguito si riporta la riconciliazione tra il Patrimonio Netto della Società alla data di transizione (1° gennaio 2008) e il Patrimonio Netto e risultato di esercizio al 31 dicembre 2008, determinati secondo l'applicazione dei Principi Contabili Italiani, ed i medesimi dati come risultanti in seguito all'applicazione degli IAS/IFRS.

	01/01/08		31/12/2008	
	Patrimonio Netto	Utile del Periodo	Rettifiche a Patrimonio Netto	Patrimonio Netto
<b>Principi contabili Italiani</b>	<b>41.645</b>	<b>6.291</b>		<b>29.628</b>
1. Applicazione del <i>component approach</i>	(187)	(138)		(325)
2. Capitalizzazione degli oneri finanziari	14	77		91
3. Valutazione attuariale del TFR	169	(13)	(14)	142
4. Effetti Fiscali	10	28	3	41
<b>Totale rettifiche</b>	<b>6</b>	<b>(46)</b>	<b>(11)</b>	<b>(52)</b>
<b>Principi IAS/IFRS</b>	<b>41.651</b>	<b>6.244</b>	<b>(11)</b>	<b>29.576</b>

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

## ATTIVITÀ E PRINCIPALI EVENTI DELL'ANNO

La Società gestisce i centotre complessi immobiliari che costituiscono il network. Durante l'anno sono continuate le attività di ristrutturazione dei diversi immobili di stazione, alcune delle quali concluse nel corso dell'esercizio. Ciò ha permesso di realizzare numerose iniziative di sviluppo commerciale, attraverso la messa a reddito di ulteriori spazi, riqualificati ad uso commerciale, resi disponibili nei complessi di stazione.

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

### 1. GESTIONE COMMERCIALE

L'attività di gestione commerciale 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*

Sono continuate con regolarità le attività caratteristiche di gestione contratti sulle posizioni attive dall'inizio dell'anno e su quelle derivanti da formalizzazione di nuovi atti negoziali, la gestione delle consistenze immobiliari e le attività di ribaltamento sui conduttori dei costi di conduzione e manutenzione ordinaria dei complessi immobiliari.

In conseguenza delle variazioni intervenute sullo stato di occupazione degli immobili, si è proceduto – come negli anni precedenti - all'aggiornamento delle tabelle di ripartizione millesimali allegate, per ogni stazione, al "Regolamento del complesso immobiliare" che norma l'uso degli immobili e la ripartizione dei relativi costi di conduzione. Su tale base di riferimento, sono state effettuate le operazioni di consuntivazione e ripartizione degli oneri accessori.

Particolare onerosità gestionale hanno avuto le attività connesse alle unità abitative, soprattutto in relazione alla definitiva scadenza (31/12/2008) dei contratti a suo tempo stipulati secondo accordi FS/OOSS. Le attività sono state principalmente due: ripresa in carico di circa 50 unità abitative; fatturazione "a ricezione incasso" dei versamenti che gli affittuari hanno effettuato a titolo di indennità di occupazione, per circa 130 posizioni.

TRENTALIA: Di particolare rilevanza è la conclusione, nel mese di novembre, delle attività contrattualmente previste di verifica in contraddittorio dello stato di occupazione (per uffici/biglietterie e servizi accessori, per l'installazione di emettitrici, obliterate e bacheche istituzionali). Tali verifiche hanno evidenziato occupazioni superiori a quelle indicate in contratto generando un conguaglio sia per l'anno 2008 (686 mila) che per il 2009 (1.251 mila).

Sono state periodicamente monitorate le posizioni di morosità anche con iniziative di sollecito su partite ordinarie. Tale attività si è dimostrata positiva anche per effetto di azioni successive al sollecito come accordi transattivi, piani di rientro, escussione fidejussione, ecc.

#### *Sviluppo Business*

La difficile congiuntura economica diffusa a livello internazionale ha comportato che l'incremento dei ricavi è stato funzione soprattutto della progressiva entrata a regime di spazi commercializzati nell'anno precedente e di rinnovi di contratti in scadenza, mentre ha inciso in misura notevolmente inferiore la commercializzazione di nuovi spazi. Si è infatti registrato un ridotto interesse degli operatori commerciali all'implementazione di nuove attività in stazione. L'attività di sviluppo si è concentrata anche sulla ri-commercializzazione di spazi che si sono resi disponibili per la richiesta, da parte di alcuni Conduuttori, di recessi anticipati rispetto alla naturale scadenza e sulla negoziazione di richieste di riduzione dei canoni commerciali determinati dall'insostenibilità dei corrispettivi locativi pattuiti. Nonostante la crisi, Centostazioni è riuscita ad incrementare i ricavi da locazione verso Terzi, anche a fronte delle richieste di recesso e di "rinegoziazioni in *pejus*".

**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 a ri-negoziare o formalizzare nuovi affidamenti per le attività di ristorazione in varie stazioni con un incremento dei minimi garantiti.

**RETAIL:** l'attività di sviluppo commerciale nel settore *no-food* ha condotto ai seguenti risultati:

- rinegoziazione con operatori già presenti nel network operanti nel settore del "vending automatico";
- formalizzazione di un nuovo contratto per svolgere attività di corsi formazione, aggiornamento, attività laboratoriali per odontotecnici presso la stazione di Faenza;
- formalizzazione di contratti per l'attivazione/mantenimento di bancomat nelle stazioni di: Assisi, Foligno, Brescia, Pesaro, Bolzano, Salerno;
- formalizzazione di un nuovo contratto per l'apertura di un punto vendita al dettaglio di videogames, CD rom, DVD, giochi elettronici, riviste e libri specializzati di settore, presso la stazione di Padova;
- formalizzazione e regolarizzazione di contratti scaduti per lo svolgimento di attività di tabaccheria presso le stazioni di: Cesena, Grosseto, Messina, Monfalcone, Pescara, Trieste;
- stipula di un accordo "multi punto" con un operatore specializzato nell'allestimento e nella gestione di sale giochi. Attivazione del punto vendita presso la stazione di Savona.

**RINEGOZIAZIONI IN *PEJUS* E RECESSI:** di seguito le partite più rilevanti:

- accettazione delle richieste di recesso da parte delle attività retail nelle librerie e di attività di autonoleggio;

- accettazione della richiesta di recesso di un operatore del settore per la vendita di prodotti farmaceutici e parafarmaceutici nella stazione di Brescia;
- rinegoziazione in *pejus* per alcuni operatori del settore assicurativo e della ristorazione.

*ADVERTISING*: il nuovo contratto con Videon ha determinato:

- per l'affissione tradizionale, un incremento del minimo garantito rispetto all'anno precedente pari al 7%;
- per la nuova attività relativa alla videocomunicazione, un valore di ricavi pari a 600 mila euro.

Al fine di contrastare l'andamento economico generale, che ha influenzato negativamente gli investimenti pubblicitari degli operatori commerciali, la Società ha implementato delle attività promo-pubblicitarie insourcing (sviluppo aree engagement) che hanno rappresentato ulteriori opportunità di Business pari a circa 350 mila euro.

*TEMPORARY STORE*: per far fronte alla recessione del mercato e alla diminuzione dei consumi, Centostazioni ha diversificato le proprie attività verso nuove formule di sviluppo per creare nuove opportunità di valore e andare incontro alla domanda del mercato attraverso strumenti più flessibili di vendita.

*CUSTOMER SATISFACTION*: le rilevazioni di customer satisfaction, effettuate nel corso dell'anno e riguardanti l'aggiornamento dei relativi indicatori per le stazioni di Milano Porta Garibaldi, Roma Ostiense e Napoli Mergellina, hanno riguardato le valutazioni sulla qualità percepita ed in particolare: la facilità e la comodità di accesso alla stazione, la sicurezza personale e patrimoniale, il decoro e la pulizia degli ambienti, il comfort, la fruibilità e la vivibilità della stazione. I risultati confermano giudizi positivi con punte di soddisfazione che si avvicinano in molti casi al 90%.

## 2. FACILITY MANAGEMENT

Nel corso del 2009, l'attività di *Facility Management* è stata focalizzata sugli aspetti qualitativi dei servizi, del supporto logistico e dell'organizzazione finalizzata all'ottimizzazione della gestione dei singoli Fabbricati Viaggiatori. Essendo a regime la gestione ordinaria prevista dai Contratti di Global Service, le attività realizzate sono state indirizzate al miglioramento degli standard qualitativi soprattutto sui temi del comfort e del decoro delle aree aperte al pubblico dei complessi immobiliari in gestione.

Inoltre, anche al fine di soddisfare le esigenze della committenza di RFI, che ha richiesto riduzioni dei costi, le attività di Facility, oltre che sugli aspetti qualitativi dei anzidetti servizi, si sono focalizzate sulla riduzione di alcune voci di costo, rientranti soprattutto nelle prestazioni cosiddette extra canone.

I referenti territoriali hanno eseguito circa 9.200 ispezioni sulle stazioni e, per ciò che concerne il servizio di manutenzione e pulizia, l'attenzione principale è stata volta al controllo delle attività programmate. Conseguentemente i risultati della *customer satisfaction* dell'ultimo anno, posti a confronto con i dati omologhi del 2008, hanno continuato a registrare un trend positivo, come di seguito indicato:

Fattori di <i>Customer Satisfaction</i>	% di soddisfatti		
	2009	2008	delta
Giudizio complessivo sulla permanenza in stazione	85,9	82,9	3,0
Comfort nel complesso	84,9	80,1	4,8
Manutenzione e decoro nel complesso	82,1	77,9	4,2
Pulizia nel complesso	83,7	79,1	4,6

Al fine di ottimizzare i costi dei consumi elettrici e i relativi oneri di gestione, la Società anche per il 2009 si è rivolta al mercato libero attraverso la procedura di gara per l'affidamento ad un unico gestore di tutte le utenze in carico. Il costante monitoraggio ed aggiornamento del data base relativo alla gestione delle utenze ha avviato un processo di ottimizzazione tecnica tale da poter controllare i consumi e consentire una corretta ripartizione dei relativi costi.

La BU Services si è inoltra occupata, dall'inizio del 2009, della rinegoziazione - per avvenuta scadenza - di alcuni contratti riguardanti i cosiddetti Servizi Generali dell'Azienda passati in gestione a fine 2008 ed in particolare del contratto di telefonia mobile e delle autovetture aziendali. Per la telefonia mobile, il passaggio dall'operatore Telecom Italia a Vodafone ha conseguito un risparmio nell'anno 2009 pari al circa 30% rispetto all'anno precedente. Per il parco auto aziendali invece, si stima una economia annua rispetto al contratto precedente paria al 17%; il contratto è stato firmato a fine maggio 2009.

Durante l'esercizio 2009 è stato definito un accordo con Rete Ferroviaria Italiana S.p.A. ad integrazione dell'art. 25 del contratto del 27 giugno 2001, volto alla definizione di un sistema di incentivazione economica che miri ad incrementare il livello della qualità dei servizi erogati da parte delle ditte gestite da Centostazioni nell'ambito delle previsioni del vigente contratto, partendo da un livello target da definire, e comunque superiore a quello iniziale, in quanto interesse comune e prioritario delle Parti.

L'accordo prevede una soluzione che integra, regolandolo in termini di bonus per il miglioramento degli standard qualitativi (> di 75%) o di penale per il caso di andamento negativo (< 70%), il rapporto contrattuale in essere.

RFI, attraverso un soggetto terzo specializzato, elabora con cadenza mensile rilevamenti puntuali che rappresentano il migliore strumento per conoscere la percezione del livello dei servizi erogati (c.d. "Customer Satisfaction").

Ai fini della definizione del premio 2009, si è convenuto di utilizzare il dato relativo allo stato di manutenzione e decoro nel complesso sull'intera rete (83%), venendo così a determinare la spettanza a favore di Centostazioni di un premio pari a 2 milioni di euro.

### 3. INIZIATIVE PUBBLICHE

Nel corso del 2009, Centostazioni ha proseguito con attività di comunicazione istituzionale volte a valorizzare le stazioni del network, attraverso l'organizzazione di iniziative a carattere culturale, sociale/d'attualità e promozionale.

Le attività di relazioni pubbliche, così come quelle di relazioni con la stampa e co-partnership, sono state orientate alla valorizzazione degli asset, nell'ambito del piano

nazionale delle riqualificazioni.

Si evidenziano, in particolare, le inaugurazioni delle stazioni ferroviarie di Rimini (agosto) e Savona (novembre), a seguito di importanti interventi di restyling architettonico e commerciale. Entrambi gli eventi, seguiti con grande interesse dai media, hanno coinvolto cariche istituzionali a livello nazionale e locale, oltre che i principali partner commerciali e industriali dell'area territoriale del Nord-Est e adriatica.

Tra le principali iniziative culturali programmate: la Mostra d'Arte contemporanea 'Artisti con bagaglio al seguito', patrocinata dal Comune e dalla Provincia di Roma, con 100 opere di artisti italiani e stranieri sul tema del viaggio, esposte nella Sala Presidenziale della Stazione di Roma Ostiense con oltre 2.000 visitatori; la Campagna finalizzata alla promozione della 'Mostra del Giorgione 1510-2010', in occasione dei 500 anni dalla morte del grande artista, presso le stazioni del Veneto.

Anche nel 2009, Centostazioni si è distinta per il suo impegno nel sociale e a favore dell'ambiente. In particolare, si segnalano le iniziative: 'La Pigotta vista dagli artisti' presso la Stazione di Ventimiglia, mostra di bambole realizzate da 80 artisti patrocinata dal Comune di Ventimiglia, finalizzata alla raccolta fondi per l'Unicef e l'evento 'Riciclarte' alla Stazione di Chieti, sul tema del rispetto per l'ambiente e dell'educazione delle giovani generazioni.

L'evento 'Milano aperta. Le nuove architetture', promosso da AIM, Urban Center, Comune di Milano e Regione Lombardia, ha richiamato alla stazione di Milano Porta Garibaldi - selezionata tra i principali siti architettonici di Milano - oltre 1.000 visitatori e turisti. Ampio successo di pubblico ha riscontrato anche, nelle Stazioni di Messina Centrale e Marittima, la manifestazione 'Villard 10' - Seminario itinerante di Progettazione promosso dall'Ordine degli Architetti della Provincia di Messina e dall'Amministrazione Comunale della città, per valorizzare le migliori proposte progettuali per lo sviluppo urbanistico di Messina.

Sono stati avviati proficui rapporti con l'Unesco per iniziative di co-marketing turistico e valorizzazione dei principali siti nelle stazioni del network. Inoltre, per la candidatura italiana alla manifestazione UEFA 2016, attraverso il Gruppo FS, la Società è stata contattata per un contributo sulle stazioni del network interessate dai giochi: Roma, Milano, Cagliari, Genova, Udine.

Tutte le iniziative sono state opportunamente valorizzate dall'Ufficio Stampa in condivisione con partner e istituzioni. A tal proposito, si evidenziano la valorizzazione attraverso i media di: progetti commerciali come lo sviluppo dei Temporary Store (Fila, Doppelgänger, etc.); iniziative di natura promozionale tra cui "Sulle tracce di Sherlock Holmes" a Milano Porta Garibaldi, Padova e Salerno; iniziative istituzionali come la campagna "Hub Young" alla stazione di Monza per la formazione imprenditoriale dei giovani in Brianza.

#### 4. QUALITÀ - AMBIENTE - SICUREZZA

Nel 2009 la società ha dato corso alle seguenti attività:

- Ottenimento della certificazione del Sistema di Gestione Integrato Sicurezza Qualità Ambiente avente ad oggetto la “Valorizzazione e Riqualficazione di patrimoni immobiliari; gestione portafoglio immobiliare, servizi di *property* e *facility management*; progettazione e direzione lavori” applicata a tutte le sedi di lavoro di Centostazioni.
- Completamento degli adempimenti in materia di sicurezza nei luoghi di lavoro introdotti dal D.Lgs. 81/2008 e s.m.i. - T.U. Sicurezza con effettuazione di specifiche sessioni di formazione ed informazione condotte in ottemperanza agli artt. 36-37 del D. Lgs. 81/08 e s.m.i. e riservate al personale dipendente, ai lavoratori interinali, ai collaboratori e agli stagisti.
- Analisi di approfondimento per il calcolo/stima dell’affollamento massimo contemporaneo nelle stazioni ferroviarie per l’aggiornamento dei Piani Generali delle Emergenze.

#### 5. ALTRI EVENTI DI RILIEVO

- In data 11 febbraio 2009 è stato sottoscritto un mutuo bancario di durata decennale di complessivi euro 14 milioni concesso dal istituto di credito BNL-Paribas ed interamente utilizzato dalla Società nel primo semestre 2009, ad un tasso d’interesse pari all’euribor (6 mesi) + 190bps, con rimborso in 20 rate semestrali a partire dal 31 dicembre 2009 e facoltà di estinzione anticipata anche parziale.
- In data 19 febbraio 2009 è stata liquidata al socio Ferrovie dello Stato la quota di competenza del 50% della riserva sovrapprezzo azioni deliberata dall’assemblea degli azionisti del 29 maggio 2008. Tale quota, pari a 8 milioni di euro, è stata rimborsata con la provvista del mutuo sopra descritto.
- In data 1° dicembre 2009 il “Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari” della società – dott. Vincenzo Marcedula – ha rassegnato le proprie dimissioni essendo passato ad operare in altra società del Gruppo FS. Successivamente alla chiusura di bilancio viene nominato quale Dirigente Preposto il dott. Alessandro Jannetti.

**RISORSE UMANE****1. 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 dicembre 2008 la Società contava 133 dipendenti di cui 6 dirigenti, 33 quadri e 97 impiegati; di questi, 129 con contratto a tempo indeterminato, 1 con contratto a tempo determinato e 3 a tempo determinato con contratto di sostituzione maternità. A queste risorse occorre aggiungere 1 dirigente distaccato.

Al 31 dicembre 2009 la Società conta 130 dipendenti di cui 5 dirigenti, 35 quadri e 90 impiegati; di questi 123 a tempo indeterminato, 2 a tempo determinato e 5 a tempo determinato con contratto di sostituzione maternità. A queste risorse occorre aggiungere 1 dirigente distaccato.

	31/12/2009	31/12/2008	Variazioni	Media
Organico				
Dirigenti	5	6	-1	5,5
Quadri	35	33	+2	34,5
Impiegati	90	94	-4	88,6
Operai	-	-	-	-
TOTALE	130	133	- 3	128,6

Dei 130 dipendenti in forza a fine anno, 77 operano presso la sede di Roma e 53 presso le sedi periferiche (nei complessi di stazione).

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

**2. RELAZIONI INDUSTRIALI**

L'anno 2009 ha visto lo svolgimento della consueta attività di relazioni e rapporti con organizzazioni sindacali e rappresentanti dei lavoratori di ditte appaltatrici e/o di esercenti commerciali locatari.

Sono state affrontate criticità locali, sia con riferimento a tematiche relative al Global Service sia alle vicende locatizie. Centostazioni ha seguito, e nei limiti della propria competenze, l'iter di ogni singolo caso.

**3. ATTIVITÀ DI FORMAZIONE DEL PERSONALE**

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

Tali erogazioni sono consistite in specifici corsi, meeting, convention, con una natura monografica e fortemente pratico-applicativa.

Menzione particolare merita il presidio assicurato, comunque in coordinamento con la Direzione Sicurezza, Qualità e Ambiente, agli aggiornamenti in materia di sicurezza ex

D. Lgs 81/2008, oggetto tuttavia di una fase di analisi e programmazione più che di un'effettiva integrazione di erogazione nel corso del 2009.

#### 4. ORGANIZZAZIONE E SVILUPPO

Anche nel corso del 2009, la politica di organizzazione e sviluppo del personale è stata centrata sull'approccio di fondo individuato per gli anni precedenti.

Grazie a un consolidamento delle professionalità scelte in fase di start-up e nella fase immediatamente successiva, la Direzione ha praticamente azzerato l'acquisizione di risorse dal mercato, attraverso un ricorso razionale allo strumento della job-rotation aziendale.

Lo stile di gestione delle risorse è stato invece caratterizzato da una costante sensibilizzazione su comportamenti, codici e prescrizioni aziendali, con una costante attenzione su tutte le politiche e gli accorgimenti organizzativi, relazionali e logistici in grado di consolidare il rapporto professionale, il lavoro di team e il senso di appartenenza alla "squadra".

## RAPPORTO CON I CLIENTI

La stazione ferroviaria costituisce, da sempre, il biglietto da visita di ogni aggregato urbano. La percezione che gli utenti hanno della qualità, efficienza e livello tecnologico dei servizi offerti all'interno delle stazioni (servizi commerciali, manutenzione, pulizia, sicurezza) rappresenta dunque un fattore di primaria importanza nell'ambito della realizzazione della *mission* aziendale di Centostazioni.

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

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

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

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

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

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

**QUADRO DI RIFERIMENTO GENERALE****1. SCENARIO MACROECONOMICO**

Lo scenario di recessione iniziato nella seconda metà del 2008 e proseguito per tutto il 2009 ha evidenziato un'ampiezza, in termini di settori coinvolti, e una profondità, in termini di tassi di contrazione registrati, tali da rendere questa crisi come la peggiore dal dopoguerra per le economie occidentali, con una prima previsione di completo recupero della situazione ex-ante non prima del 2012/2013.

Le azioni anticrisi di stimolo intraprese sia dai Governi che dalle Banche Centrali sono state orientate prima a sostenere il sistema finanziario e successivamente a supportare la domanda dei consumatori (considerando solo le politiche di sostegno all'economia, a titolo di esempio, negli USA sono stati impiegati complessivamente 940 miliardi di dollari, in Europa gli Stati Membri hanno destinato complessivamente risorse pari a circa il 5,5% del PIL comunitario, in Italia 25 miliardi nel triennio 2009/2011). Questi stimoli hanno generato, a partire dall'estate trascorsa, i primi segnali di rallentamento nelle contrazioni degli scambi commerciali e di stabilità dei mercati finanziari che, nella fase conclusiva dell'anno, hanno consentito l'avvio di un percorso di recupero con una prima timida crescita delle attività economiche. Tuttavia i vincoli di fiducia ancora presenti sui mercati finanziari e le ripercussioni sui consumi derivanti dalla perdita di occupazione costituiscono il principale limite alla possibilità di una significativa e veloce ripresa.

Complessivamente nel 2009 gli scambi commerciali a livello globale hanno subito una flessione del 11,9%, e il PIL mondiale si è contratto dello 0,4 %. In particolare la recessione ha fortemente interessato le economie mature (Stati Uniti -2,6%, Giappone -5,2%, UEM -4,0%). Le economie emergenti hanno al contrario evidenziato risultati non omogenei: ad esempio, nei paesi dell'area BRIC (Brasile, Russia, India e Cina), solo la Cina e l'India hanno confermato tassi di crescita seppur di minori dimensioni (Brasile +0,1%, Russia -8,6%, Cina +8,1%, India +6,5%) rispetto al passato.

Per quanto riguarda l'Italia, il sistema finanziario nazionale ha evidenziato una maggiore solidità rispetto alle principali esperienze estere di riferimento (USA, Gran Bretagna, Germania, Francia e Spagna) e l'economia reale, nonostante le limitate politiche di sostegno alla domanda aggregata vincolate dalla scarsità di risorse pubbliche disponibili, dopo un primo semestre di sostanziale recessione, ha mostrato nella seconda parte dell'anno un maggiore dinamismo.

Il PIL, su base annua, presenta una diminuzione del 5,1% contraddistinto da una flessione sia dei consumi nazionali (-1,2%), sui quali pesano in particolare la riduzione dell'1,8% della spesa delle famiglie così suddivisa: -2,3% alimentari, -3,1% durevoli, sostenuti nella parte centrale del 2009 dagli strumenti di incentivazione, e -0,1% servizi, sia degli investimenti (-12,2% di cui: -17,2% per macchinari e attrezzature, -7,9% per costruzioni). La produzione industriale ha subito una contrazione media annua del 17,5%, registrando il calo più forte dal 1991. Tra i settori particolarmente colpiti dalla crisi si segnalano: il metallurgico (-29%, con riduzione di oltre il 20% del grado di utilizzazione degli impianti), la fabbricazione di macchinari e attrezzature (-28%), la

lavorazione del legno/carta (-16,3%) ed il chimico (-12,9%).

L'andamento dei prezzi al consumo ha consentito di attutire l'effetto della compressione del potere di acquisto delle famiglie attestandosi a un +0,8%, di poco superiore ai valori dell'area euro. Il prezzo del petrolio ha inciso fortemente sul contenimento dell'indice generale dei prezzi, con valori che si sono attestati in media d'anno sui 60 dollari per barile (98 dollari per barile nel 2008).

La prospettiva che si delinea nei prossimi anni per l'economia italiana è di una ripresa lenta ed ancora incerta dei consumi interni ed internazionali, connessa con la natura transitoria dei principali fattori che l'hanno sinora sostenuta e con la doppia azione frenante sulle imprese e sulle famiglie; nel primo caso per effetto dei costi associati all'ampio eccesso di capacità produttiva e nel secondo per l'elevato tasso di disoccupazione.

## **2. IL QUADRO COMPETITIVO DEL MERCATO IN CUI OPERA L'AZIENDA**

Sul fronte immobiliare – sia per quel che concerne il comparto uffici che per il comparto negozi – il quadro si conferma negativo.

Nel 2009 il mercato direzionale mostra evidenti segni di sofferenza. Fortemente negative, infatti, le indicazioni in merito alla domanda di spazi direzionali ed al numero di compravendite (la quota di giudizi di calo degli operatori cresce progressivamente dal 2002 senza soluzioni di continuità, acuendosi negli ultimi periodi) e non molto diverso il quadro a proposito della locazione, forse con qualche preoccupazione in più per quanto concerne l'accumulo di spazi disponibili, che non vengono assorbiti da un'economia in decisa difficoltà. Crescono le tempistiche per vendere e locare un ufficio e raggiungono rispettivamente quasi gli 8 mesi e i 5 mesi e mezzo in media, senza significative differenze fra le diverse zone delle città. In particolare, va segnalato che l'allentamento delle dinamiche medie è imputabile più al rallentamento nelle zone centrali che non a quelle periferiche, cosicché le prime hanno pressoché agganciato le seconde. La fatica nel concludere una trattativa è inoltre accompagnata da importanti sconti su prezzi e su canoni locativi.

Non si esime dalla crisi il mercato commerciale, strettamente collegato all'andamento dei consumi che faticano a riprendersi in una fase di incertezza economica come quella attuale. E così la domanda di immobili commerciali è percepita ancora in calo tendenziale (le uniche eccezioni in cui si evidenzia una sua stabilità sono rappresentate da Venezia e Roma, le cui dinamiche commerciali sono fortemente legate ai forti flussi turistici nazionali e soprattutto internazionali). Gli ultimi dati disponibili relativi al numero di transazioni nel settore retail rivelano, anche in questo comparto, una riduzione più contenuta che in passato. Il momento difficile attraversato dal mercato si traduce in un ulteriore rallentamento delle dinamiche di scambio (siamo oltre i 7 mesi per le compravendite e oltre i 5 per le locazioni) con sconti ancora più incisivi.

**ANDAMENTO ECONOMICO E SITUAZIONE PATRIMONIALE - FINANZIARIA****1. CONTO ECONOMICO**

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

(in migliaia di Euro)

CONTO ECONOMICO RICLASSIFICATO	2009	2008	Differenze
<b>Ricavi Operativi (a)</b>	<b>72.990</b>	<b>70.364</b>	<b>2.626</b>
Costo del lavoro	(6.895)	(7.446)	551
Altri costi	(50.579)	(49.940)	(639)
<b>Totale Costi operativi (b)</b>	<b>(57.474)</b>	<b>(57.386)</b>	<b>(88)</b>
<b>Margine Operativo Lordo (c) = (a)-(b)</b>	<b>15.516</b>	<b>12.978</b>	<b>2.538</b>
Ammortamenti e svalutazioni cespiti	(2.063)	(2.121)	58
Accantonamenti e svalutazioni:			
- Accantonamenti	(313)	0	(313)
- Svalutazioni attivo circolante	(795)	(1.186)	391
<b>Risultato Operativo</b>	<b>12.345</b>	<b>9.671</b>	<b>2.674</b>
Saldo gestione finanziaria	(524)	179	(703)
<b>Risultato Ante - Imposte</b>	<b>11.821</b>	<b>9.851</b>	<b>1.970</b>
Imposte sul reddito	(4.220)	(3.607)	(613)
<b>Risultato Netto</b>	<b>7.601</b>	<b>6.244</b>	<b>1.357</b>

La Società chiude il 2009 con un margine operativo lordo di € 15.516 mila, con un incremento di € 2.538 mila (+19,6%) rispetto l'esercizio precedente. Sono da segnalare, in particolare:

- incremento di 2.626 mila euro (+3,7%) nei ricavi operativi, rispetto ai valori del 2008, prevalentemente dovuto all'incremento dei corrispettivi registrati in tutte le aree di attività tipiche, in parte bilanciati dalla riduzione dei ricavi per attività di ingegneria (-476 mila euro), a seguito del progressivo completamento del Piano Investimenti, dei ricavi per penali e per recupero spese varie quali Bandi di Gara e materiali sulle stazioni (-633 mila euro) e degli indennizzi da parte del Gruppo (-740 mila euro);
- contenimento dei costi operativi, incrementati di 88 mila euro (-0,2%) tanto più significativo considerando l'aumento del 11,7% del canone di retrocessione vs. RFI (+1.568 mila euro), strettamente correlato all'incremento dei ricavi derivanti dalla gestione caratteristica, bilanciato dai minori costi di conduzione stazioni (-648 mila euro) e dei costi per servizi di ingegneria (-1.139 mila euro). Va segnalato inoltre il

decremento del Costo del Lavoro per 551 mila euro (-7,4%) anche in relazione alla riduzione delle risorse medie che passano da 135 a 125 unità.

Per quanto concerne il Risultato Operativo, gli ammortamenti risultano sostanzialmente in linea con quelli dell'esercizio precedente (-58 mila euro; -2,7%). Gli accantonamenti comprendono 795 mila euro per la svalutazione dei crediti, che riflette la puntuale valutazione delle posizioni creditorie alla data di chiusura dell'esercizio, e 313 mila euro per i rischi di contenzioso del lavoro ed altri rischi diversi.

Il decremento nel saldo della gestione finanziaria (-703 mila euro) è dovuto agli oneri finanziari relativi al nuovo finanziamento BNL-Paribas da 14 milioni di euro, utilizzato durante l'esercizio 2009, aggiunto al precedente contratto con lo stesso finanziatore per 8 milioni di euro ed utilizzato a partire da ottobre 2007.

## 2. STATO PATRIMONIALE

*(in migliaia di Euro)*

STATO PATRIMONIALE RICLASSIFICATO	31/12/2009	31/12/2008	DIFFERENZE
<b>Attività Nette</b>			
Capitale circolante netto gestionale	4.631	(353)	4.984
Altre attività nette	(2.285)	(8.559)	6.274
<b>Capitale Circolante Netto</b>	<b>2.346</b>	<b>(8.912)</b>	<b>11.258</b>
Immobilizzazioni tecniche	51.385	49.552	1.833
<b>Capitale Immobilizzato Netto</b>	<b>51.385</b>	<b>49.552</b>	<b>1.833</b>
TFR	(633)	(685)	52
Altri fondi	(2.198)	(2.016)	(182)
<b>Totale fondi</b>	<b>(2.831)</b>	<b>(2.701)</b>	<b>(130)</b>
<b>Capitale Investito Netto</b>	<b>50.900</b>	<b>37.939</b>	<b>12.961</b>
<b>Coperture</b>			
Posizione finanziaria netta a breve	(1.392)	363	(1.755)
Posizione finanziaria netta a medio/lungo	20.133	8.000	12.133
<b>Posizione finanziaria netta</b>	<b>18.741</b>	<b>8.363</b>	<b>10.378</b>
<b>Mezzi Propri</b>	<b>32.159</b>	<b>29.576</b>	<b>2.583</b>
<b>Totale Coperture</b>	<b>50.900</b>	<b>37.939</b>	<b>12.961</b>

Il saldo della posizione finanziaria netta si attesta ad euro 18.741 mila al 31 dicembre 2009, con una variazione negativa di euro 10.378 mila, rispetto all'esercizio precedente, sostanzialmente dovuta all'assorbimento della liquidità aziendale per far fronte alle necessità operative derivanti dalla realizzazione del piano di investimento.

Attualmente la Società sta utilizzando due finanziamenti: il primo di 8 milioni di euro, scadenza 2012, sottoscritto con BNL-Paribas ad ottobre 2007, ad un tasso pari ad Euribor 6 mesi + 50 Bps; il secondo di 14 milioni di euro, sempre con lo stesso Istituto, sottoscritto a febbraio del 2009 ed avente scadenza 2019, ad un tasso pari ad Euribor 6 mesi + 190 Bps. Tali finanziamenti sono stati destinati in parte alla distribuzione della quota FS della riserva ed in parte per finanziare la realizzazione del piano d'investimento.

Dall'analisi dello stato patrimoniale riclassificato della Società si evince il miglioramento del capitale circolante netto, sostanzialmente riferibile all'effetto concomitante dell'incremento netto del saldo dei debiti/crediti commerciali, dovuto alle normali dinamiche di incasso/pagamento, all'incremento dei crediti commerciali verso clienti a seguito del perdurare dell'attuale congiuntura recessiva ed al decremento del saldo negativo delle "Altre Attività/Passività nette", per il saldo del debito verso Azionisti, correlato all'operazione di distribuzione del 50% della Riserva Sovrapprezzo Azioni, deliberata dall'assemblea dei soci il 29 maggio 2008. Tale situazione appare tanto più positiva ove si tenga conto della crescita del capitale netto immobilizzato (+ 3,7% rispetto ad inizio dell'anno), relativamente alle opere realizzate e in corso di realizzazione nell'ambito del piano di interventi per la valorizzazione delle stazioni.

La voce "Mezzi propri" risente della distribuzione nel primo semestre 2009 dell'utile d'esercizio 2008, bilanciata dalla destinazione a Riserva Straordinaria di euro 1.291 e dal positivo risultato dell'esercizio 2009 (euro 7.601 mila).

### 3. INDICATORI

Di seguito si riportano i principali indici reddituali, finanziari e di solidità.

INDICI		2009	2008
<b>Redditività</b>			
- ROE	RN/MP*	31,75%	20,81%
- ROI	RO/CI*	27,79%	26,91%
- ROS	RO/RIC	16,91%	13,74%
- MOL/RICAVI OPERATIVI	MOL/RIC	21,26%	18,44%
- ROTAZIONE DEL CAPITALE INVESTITO	RIC/CI*	1,64	1,96
- COSTO DEL LAVORO/RICAVI OPERATIVI		-0,09	-0,11
<b>Solidità</b>			
- QUOZIENTE DI COPERTURA	(MP + Pcons)/AF	1,11	0,81
- GRADO DI INDEBITAMENTO FINANZIARIO	DF/MP	0,62	0,27
<b>Liquidità</b>			
- QUOZIENTE DI DISPONIBILITA'	AC/Pcorr	1,03	0,76
- QUOZIENTE DI LIQUIDITA'	(AC-RIM)/Pcorr	1,03	0,76
<b>Rotazione del circolante</b>			
- INCASSO MEDIO CREDITI (giorni)	(CRED*/RIC)x360	136,9	135,3
- PAGAMENTO MEDIO DEBITI (giorni)	(DEB*/A)x360	165,1	172,1
- TOTALE CICLO DEL CIRCOLANTE (giorni)		(28,2)	(36,7)

#### LEGENDA

A: Acquisti dell'esercizio (di materie, servizi, godimento beni di terzi)

AC: Attivo circolante

AF: Attivo fisso

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

CRED\*: Crediti commerciali medi (tra inizio e fine esercizio) al lordo del fondo svalutazione

DEB\*: Debiti commerciali medi (tra inizio e fine esercizio)

DF: Debiti finanziari

MOL: Margine operativo lordo

MP: Mezzi propri

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

Pcons: Passivo consolidato (debiti a lungo termine + TFR + fondi)

Pcorr: Passivo corrente (debiti a breve termine)

RIC: Ricavi operativi

RIM\*: Rimanenze medie (tra inizio e fine esercizio)

RIM: Rimanenze

RO: Risultato operativo

RN: Risultato netto

In particolare si segnala la significativa evoluzione del ROE e del grado di indebitamento finanziario dovuta alle politiche aziendali di ottimizzazione della struttura patrimoniale, così come attuate attraverso l'operazione sui mezzi propri descritta in altra parte della presente relazione. Si rinvia ad altra parte della relazione per l'analisi ed il commento degli indicatori non finanziari (*customer satisfaction*).

---

**PRESIDIO DEI RISCHI**

In conformità al dettato dell'art. 2428, comma 2, punto 6-bis, del codice civile, si forniscono alcune indicazioni, in quanto rilevanti ai fini della valutazione della situazione patrimoniale e finanziaria della Società, circa l'esposizione ai rischi da parte dell'impresa.

**1. RISCHI ESTERNI****RISCHIO DI CREDITO**

Si ritiene che le attività finanziarie della Società abbiano una buona qualità creditizia, come evidenziano gli indici riportati in altra parte della relazione.

**RISCHIO DI LIQUIDITÀ**

L'analisi delle scadenze relative alle attività e passività finanziarie, ripartite per fasce temporali di scadenza, rivela una attendibile situazione di equilibrio finanziario da cui non può evincersi alcun significativo rischio di liquidità.

Le date di scadenza attese sono individuate sulla base delle stime operate dalla direzione aziendale, determinate in relazione alle scadenze degli impegni contrattuali assunti.

**RISCHIO DI MERCATO**

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

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

**2. RISCHI INTERNI**

Si ritiene che i processi aziendali permettano di raggiungere gli obiettivi di economicità prefissati. La struttura organizzativa interna presenta una chiara definizione dei ruoli e delle responsabilità nell'ambito dei processi di gestione e controllo. Infine, si evidenzia che l'organizzazione, il sistema delle procedure aziendali ed i sistemi informativi di cui si è dotata la Società consentano di presidiare i processi e di rendere disponibili informazioni affidabili e tempestive a supporto delle decisioni aziendali.

**INVESTIMENTI**

La Società, 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.

**1. CONTRATTO RFI/CENTOSTAZIONI (GIÀ MEDIE STAZIONI)**

È continuata nel corso dell’anno 2009 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.

I lavori eseguiti fino alla data del 31 dicembre 2009 hanno interessato un totale di 74 stazioni di cui 68 completamente gestite da Centostazioni, per un investimento pari a 136,6 milioni di euro, suddivisi come segue:

- per investimenti a carico di RFI (messa a norma e manutenzione straordinaria) 81,7 milioni di euro;
- per investimenti a carico di Centostazioni (valorizzazione commerciale) 54,9 milioni di euro.

I cantieri i cui lavori sono proseguiti oppure iniziati nel 2009 hanno interessato un totale di 29 stazioni.

Oltre alle stazioni ultimate nel corso dei precedenti esercizi, sono stati ultimati gli interventi relativi alle stazioni di Benevento, Lecco, Rimini, Savona, Siena e Sondrio.

Alla data del 31 dicembre 2009 risultano ultimate le progettazioni relative alle seguenti stazioni, i cui cantieri non sono stati ancora avviati: Belluno, Bergamo, Biella, Castelfranco, Cremona, Desenzano, Forlì, Genova Sampierdarena, Gorizia, Lodi, Lucca, Macerata, Mantova, Milano Rogoredo, Perugia, Rapallo, Rovigo, Termoli, Terni, Trento, Treviglio, Varese, Ventimiglia, Verbania, Vercelli.

Sono in corso di esecuzione le progettazioni relative alle stazioni di Pescara e Pisa.

L’ammontare delle opere realizzate alla data del 31 dicembre 2009 è risultato pari a 115,7 milioni di euro, di cui 69,2 milioni di euro di competenza RFI e 46,5 milioni di euro di competenza Centostazioni.

Le opere realizzate nel 2009 ammontano a 9,6 milioni di euro di competenza RFI e 2,8 milioni di euro di competenza Centostazioni.

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

**2. RIQUALIFICAZIONE STAZIONI DI COMPETENZA DI RFI**

*Napoli:* realizzati interventi relativi a:

- 5 scale mobili nelle stazioni di Napoli Mergellina e Napoli Campi Flegrei;
- Rialzo marciapiedi nella stazione di Caserta;
- Sottopasso nella stazione di Salerno;
- Nuovo magazzino merci nella stazione di Nola;
- Interventi connessi con la linea A.V. nella stazione di Salerno.

Avviati gli interventi di riqualificazione delle stazioni di Falciano, Canello, Albanova, Minturno e S.Marcellino. Sono state sviluppate le progettazioni relative alla riqualificazione delle stazioni di Minturno, Sessa Aurunca, Villa Literno, Salerno Irno, Pagani e Vairano.

*Milano:*

- interventi connessi con la linea A.V. Nella stazione di Milano P.G.;
- interventi negli uffici D.M. nella stazione di Sondrio.

*Ancona:* realizzati interventi per l'eliminazione dell'amianto nella stazione di Ancona.

*Reggio Calabria:* realizzati interventi relativi a:

- scale mobili nella stazione di Villa S.Giovanni;
- quarta pensilina nella stazione di Reggio Calabria.

*Genova:* realizzati gli interventi relativi a tappeti mobili nella stazione di Sanremo.

**3. REALIZZAZIONE IMPIANTI DI VIDEOSORVEGLIANZA NELLE STAZIONI**

Nel corso del 2009 sono stati realizzati impianti nelle stazioni di Ancona, Lodi e Padova.

Sono state sviluppate le progettazioni degli impianti da realizzare nelle stazioni di Belluno, Rovigo, Conegliano Veneto, Vittorio Veneto, Falciano, Minturno, Sessa Aurunca, Villa Literno, Pagani, Vairano, Albanova, S.Marcellino, Salerno Irno.

**4. COMMITTENZA FERSERVIZI**

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

**ATTIVITÀ DI RICERCA E SVILUPPO**

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

**RAPPORTI CON PARTI CORRELATE**

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

Le operazioni intersocietarie perseguono l'obiettivo comune di creare valore per l'intero Gruppo. A tale riguardo si sottolinea che, in coerenza con il nuovo Piano Industriale 2007-2011 del Gruppo Ferrovie dello Stato, è in atto una più razionale allocazione degli asset e delle risorse all'interno del Gruppo stesso, al fine di concentrare la focalizzazione di ciascuna società nel proprio *core business*, migliorare la valorizzazione e lo sfruttamento del patrimonio non strettamente correlato alle attività caratteristiche delle società del Gruppo affidando detta attività a soggetti specializzati, anche mediante scissioni e conferimenti, nonché di incrementare le sinergie e le economie di scala infragruppo.

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

**1. GRUPPO FS**

Nella seguente tabella sono illustrati i principali rapporti attivi e passivi intercorsi nel periodo con la Società controllante, le consociate ed altre parti correlate appartenenti al Gruppo FS.

DENOMINAZIONE	RAPPORTI ATTIVI	RAPPORTI PASSIVI
CONTROLLANTE		
FERROVIE DELLO STATO S.p.A. (a)	Finanziari: conto corrente di corrispondenza Commerciali e diversi: servizi di ingegneria (studi di fattibilità ed attività da soggetto tecnico)	Commerciali e diversi: contratto di fornitura e gestione servizi, di utilizzo del marchio e distacco di personale dipendente
CONSOCIATE		
FERCREDIT S.p.A. (b)		Finanziari: cessionario di crediti di fornitori
FERSERVIZI S.p.A. (b)	Commerciali e diversi: contratti di locazione spazi per uffici stazioni e Ferrotel e riaddebito oneri condominiali	Commerciali: servizi di business travel
ITALFERR S.p.A. (b)	Commerciali e diversi: contratti di locazione e riaddebito oneri condominiali	Commerciali: deposito cauzionale per locazione uffici

DENOMINAZIONE	RAPPORTI ATTIVI	RAPPORTI PASSIVI
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
TAV S.p.A.	Commerciali e diversi: contratti di locazione	Commerciali: Deposito cauzionale per locazione uffici
TRENITALIA S.p.A. (b)	Commerciali e diversi: contratti di locazione e riaddebito oneri condominiali	Commerciali e diversi: Servizi di trasporto ferroviario

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

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

## 2. ALTRE PARTI CORRELATE: INTERNE ED ESTERNE

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

DENOMINAZIONE	RAPPORTI ATTIVI	RAPPORTI PASSIVI
ARCHIMEDE 1 S.p.A.	Finanziari: conto corrente di corrispondenza	
AIRPORT ELITE S.p.A.	Commerciali e diversi: contratti di locazione e riaddebito oneri condominiali	
AEROPORTO DI VENEZIA S.p.A.		Riaddebito compensi organi sociali
SAVE ENGINEERING S.p.A.		Servizi tecnici di ingegneria
MANUTENCOOP FACILITY MANAGEMENT S.p.A.		Gestione call center
GRUPPO POSTE ITALIANE	Commerciali e diversi: contratti di locazione e riaddebito oneri condominiali	Servizi Postali
GRUPPO ENEL		Utenze
GRUPPO ENI		Acquisto carburante

### 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****1. RIVALUTAZIONE DEI BENI DELL'IMPRESA AI SENSI DELLA LEGGE**

La Società non si è avvalsa della facoltà di rivalutazione dei beni d'impresa.

**2. 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 Via Bartolomeo Eustachio, 8 in Roma e nelle sedi operative distaccate presso le stazioni ferroviarie di seguito indicate: Ancona, Barletta, Genova Sampierdarena, Messina Centrale, Messina Marittima, Milano Porta Garibaldi, Modena, Napoli Mergellina, Novara, Roma Ostiense, Padova, Perugia, Pescara, Pisa Centrale, Trento, Udine, Voghera.

**3. ADEMPIMENTI AI SENSI DEL D.LGS. N. 231/2001**

Nel corso dell'esercizio l'Organismo di Vigilanza ha sviluppato le seguenti attività:

- campagna di approfondimento, studio, verifica e prevenzione in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro, a perfezionamento dell'indagine avviata nell'autunno 2008;
- indagini e attività di verifica su comunicazioni pervenute all'Organismo recanti denuncia di presunte fattispecie di violazione del Modello, con particolare riferimento all'area di competenza della Business Unit Engineering; non sono state riscontrate violazioni del Modello;
- indagini e attività di approfondimento in ordine a fattispecie, verificatesi nell'area Sales/Advertising, recanti ipotesi di violazione del Modello; la verifica ha evidenziato criticità organizzative, i cui profili sono stati illustrati con apposita nota in data 23/09/2009 ed in relazione alle quali risultano perfezionate azioni di miglioramento con l'adozione di specifica procedura;
- prosecuzione delle attività di monitoraggio delle aree a rischio, con particolare riferimento agli intervenuti mutamenti di assetto, fermo quanto conferito in procure e mandati;
- proposte di nomina di Key Officer;
- predisposizione di una sessione formativa riservata al personale aziendale, suddiviso per aree, con contenuti generali relativi al funzionamento del Modello e contenuti specifici riferiti alle attività di competenza, con particolare riferimento agli aspetti della sicurezza, anche tenendo conto di quanto emerso nell'indagine conoscitiva promossa dall'Organismo; tale sessione, da condurre con la collaborazione di un consulente esterno, è ora programmata per il primo semestre 2010.

Nel periodo in oggetto non sono state riscontrate altre fattispecie di violazione del Modello, salve le criticità e i rischi organizzativi evidenziati negli approfondimenti condotti e di cui è stata data comunicazione.

**4. ADEMPIMENTI AI SENSI DEL D.LGS. N. 196/2003**

In merito agli adempimenti previsti dal "Codice in materia di protezione dei dati personali" (D.Lgs. n. 196/2003, di seguito anche il "Codice") si evidenzia che – ai sensi della Regola 26 dell'Allegato B al Codice – sono state apportate delle modifiche al

documento programmatico per la sicurezza (DPpS) sia in ragione di taluni mutamenti organizzativi sia in ragione di nuove “misure di sicurezza” adottate dai Sistemi Informativi.

Inoltre, in riferimento al provvedimento del garante per la tutela dei dati personali del 27 novembre 2008, come modificato in data 25 giugno 2009 (nomina dell’”amministratore di sistema”), sono state individuate le persone fisiche che svolgeranno tale attività e le funzioni a essi attribuite. L’elenco dei nominativi è custodito dalla Direzione del Personale della Società.

E’ previsto, per l’anno 2010, lo svolgimento di interventi formativi – ai sensi della Regola 19.6 dell’Allegato B al Codice – per i responsabili e gli incaricati del trattamento di recente nomina.

#### **5. ADEMPIMENTI AI SENSI DEL D.LGS. N. 81/2008**

A seguito dell’entrata in vigore del D.Lgs. n. 81/2008, si è provveduto ad indire riunioni interne tra tutte le funzioni competenti per la condivisione delle implicazioni operative e procedurali e per dirimere ogni eventuale dubbio interpretativo. Sulla base di quanto condiviso, sono state intraprese le seguenti attività:

- informazione e aggiornamento di tutte le funzioni operative sulle novità normative introdotte dalla citata legge in materia di salute e sicurezza del lavoro;
- adeguamento agli adempimenti in materia di sicurezza nei luoghi di lavoro introdotti dal D.Lgs. n. 81/2008;
- promozione di azioni di cooperazione e di coordinamento e predisposizione di un unico documento di valutazione dei rischi (DUVRI) con le misure adottate per eliminare e/o ridurre i rischi da interferenza tra i lavoratori dei contratti d’appalto, d’opera o di somministrazione in ottemperanza all’art 26, comma 3, del D.Lgs. n. 81/08;
- emissione di procedure per regolare e intensificare i controlli sulle imprese appaltatrici in merito al rispetto della normativa di sicurezza, compreso l’utilizzo della tessera di riconoscimento previsto dall’art. 26, comma 8, del D.Lgs. n. 81/2008.

#### **6. CONTENZIOSI IN CORSO**

Si è ottenuta, nel corso dell’esercizio, la riconsegna di 14 porzioni immobiliari attraverso azioni giudiziali e stragiudiziali. Di esse la maggior parte è in fase di nuova valorizzazione.

Pendono 24 azioni volte al recupero di morosità, alle quali devono essere aggiunte 8 insinuazioni a passivi fallimentari, 19 azioni per finita locazione o occupazione abusiva e 4 azioni per inadempimento contrattuale.

Si evidenzia ancora l’incremento delle azioni volte a supportare giudizialmente le attività gestionali e il frequente ricorso, da un lato, a soluzioni di bonario componimento che comportino anche la ridefinizione delle condizioni contrattuali e, dall’altro, alle istanze per la dichiarazione di fallimento del soggetto creditore in assenza di migliori strumenti per il recupero.

Sono pendenti, contro la Società, complessivamente 22 giudizi, oltre ad alcune rilevanti domande riconvenzionali avanzate dalle controparti nell'ambito di contenzioso promosso da Centostazioni. I contenziosi passivi pendenti vertono su quattro principali tematiche: i) accertamento della validità di diverso titolo contrattuale ed eventuale ripetizione di indebiti, ii) accertamento della intervenuta formalizzazione di nuovo contratto di locazione per fatti occorsi successivamente alla sottoscrizione del contratto vigente, iii) risarcimento danni, iv) accertamento del diritto alla indennità per la perdita di avviamento commerciale.

Sono state transattivamente definite, nell'esercizio, due posizioni con abbandono del relativo giudizio.

Nell'ambito delle azioni promosse da ex conduttori per ottenere, anche in sede di riconvenzionale, il riconoscimento del diritto alla prelazione per la ri-locazione e l'indennità per la perdita dell'avviamento, è da evidenziare una sentenza favorevole (di secondo grado a riforma di precedente sfavorevole).

Pende tuttora il giudizio arbitrale, instaurato da Messaggerie Shop – oggi Via Vai SpA - nel mese di ottobre del 2008; i quesiti sottoposti da controparte al Collegio possono così riassumersi: i) accertare che la situazione dei punti vendita non sia aderente alle previsioni contrattuali; ii) dichiarare Centostazioni tenuta al risarcimento danni; iii) accertare l'inadeguatezza in eccesso dei canoni; iv) disporre la riduzione dei canoni in termini adeguati alla fattispecie contrattuale e all'andamento del mercato.

Centostazioni ha notificato alla controparte il proprio atto di risposta e nomina di arbitro con cui, dopo aver contestato le pretese avanzate dalla società attrice in quanto inammissibili ancor prima che infondate, ha chiesto al costituendo Collegio di voler accertare il grave inadempimento della Messaggerie Shop alle obbligazioni contrattuali e, per l'effetto, di voler condannare la medesima società: i) al pagamento dei canoni contrattuali oltre ai conguagli oneri accessori e agli interessi maturati e maturandi sino all'effettivo soddisfo; ii) al pagamento del conguaglio di cui all'art. 14.5.4 del contratto, oltre interessi; iii) alla costituzione delle garanzie fideiussorie e delle coperture assicurative di cui agli artt. 20 e 11 del contratto; iv) al pagamento delle penalità di contratto applicate da Centostazioni, oltre interessi; v) all'attuazione, più in generale, di tutti gli oneri ed obblighi previsti nel contratto; vi) al risarcimento dei danni subiti da Centostazioni a causa degli inadempimenti di messaggerie Shop, in misura da determinarsi in corso del procedimento.

Nel corso dei primi mesi del 2010 sono intervenuti alcuni incontri tra le parti al fine di trovare una soluzione transattiva della controversia. In particolare nel mese di gennaio è pervenuta una bozza di accordo da parte di Messaggerie che prevedeva, tra l'altro, la risoluzione consensuale del contratto del 21 febbraio 2006 ed il conseguente abbandono del procedimento arbitrale in corso. Tale bozza è stata riscontrata in data 26 febbraio con la trasmissione di ulteriore schema di accordo transattivo, che recepisce sostanzialmente gli accordi raggiunti dalle parti nel corso dei sopra menzionati incontri.

Con riferimento ai contenziosi passivi, sono stati aggiornati gli accantonamenti per il rischio di soccombenza per i giudizi pendenti, tenendo conto che – ove trattasi di azioni di ripetizione di indebiti che riguardano annualità pregresse – la competenza per l'eventuale condanna dovrebbe determinare oneri economici a carico della Società per gli importi riferiti a periodi successivi alla cessione dei relativi contratti.

#### FATTI DI RILIEVO AVVENUTI DOPO LA CHIUSURA DELL'ESERCIZIO

Il giorno 26 marzo 2010 il Consiglio di Amministrazione riunitosi per discutere in merito alla proposta di distribuzione della quota residua della riserva sovrapprezzo azioni, ha deliberato di sottoporre all'attenzione della prossima assemblea degli azionisti la proposta di distribuzione della quota residua della riserva sovrapprezzo azioni per un totale di 13.333 mila euro ed ha contestualmente deliberato di destinare l'utile dell'esercizio 2009 a riserva straordinaria per un ammontare pari a 3 milioni di euro distribuendo dividendi per complessivi 4,6 milioni di euro.

La proposta di destinazione del risultato è stata pertanto aggiornata.

#### EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE

Nel breve e medio periodo, l'obiettivo di Centostazioni resta quello di ottimizzare la gestione dei complessi immobiliari di stazione per consolidare la redditività in modo da compensare le previste riduzioni delle attività da Soggetto tecnico, dovuta alla contrazione degli investimenti gestiti. Per l'anno 2010 si conferma il trend di crescita del Risultato Operativo, attraverso le seguenti leve:

- incremento dei ricavi da locazione, sia per effetto della commercializzazione di nuovi spazi e della rinegoziazione di contratti in scadenza nel 2010 che della sottoscrizione di nuovi contratti per la gestione di distributori di beni e servizi;
- incremento dei ricavi pubblicitari, per l'entrata a regime dei nuovi accordi di advertising (video comunicazione e affissione) sottoscritti nel 2009 e per nuove attività promo/pubblicitarie di area *engagement*;
- incremento della *fee* da conduzione, per effetto dell'incremento dei costi gestiti;
- decremento dei costi del personale, correlato alla riduzione dell'organico a seguito del processo di riorganizzazione delle strutture centrali;
- miglioramento dell'efficienza interna, con corrispondente contenimento dei costi indiretti di produzione e di struttura.

Gli investimenti previsti sono pari a circa 3 milioni di euro; gli interventi porteranno il numero delle stazioni riqualificate ad oltre l'80% del network.

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

Confidando di trovarVi d'accordo sulla gestione e sui criteri utilizzati per la formazione del bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2009, nel ringraziare per la fiducia accordataci, Vi proponiamo di approvare il presente bilancio, così come sottoposto alla Vostra attenzione, deliberando in merito alla destinazione dell'utile netto d'esercizio, pari ad € 7.600.903, in conformità alle disposizioni del Codice Civile e dell'art. 21 dello Statuto sociale.

Al riguardo, essendo già rispettato il vincolo relativo alla Riserva Legale previsto dall'art. 2430 codice civile, si propone la destinazione dell'utile netto dell'esercizio, secondo lo schema di seguito riportato:

- dividendo unitario pari ad € 0,55 per azione, per complessivi € 4.583.334;
- riserva straordinaria per il residuo ammontare pari ad € 3.017.569.

---

**CENTOSTAZIONI S.p.A.**

IL PRESIDENTE DEL  
CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

## Prospetti contabili

## Stato Patrimoniale

(Importi in euro)	Note	31.12.2009	31.12.2008	Variazione
<b>Attività</b>				
Immobili, impianti e macchinari	<i>A.I</i>	51.147.293	49.251.832	1.895.461
Attività immateriali	<i>A.II</i>	237.461	300.404	(62.943)
Attività fiscali differite	<i>A.III</i>	1.743.278	1.547.045	196.233
Altre attività non correnti	<i>A.V</i>	148.505	150.836	(2.331)
<b>Totale attività non correnti</b>	<b>A</b>	<b>53.276.537</b>	<b>51.250.117</b>	<b>2.026.420</b>
Crediti commerciali	<i>B.I</i>	29.393.174	21.285.790	8.107.384
Attività finanziarie correnti	<i>B.II</i>	1.372.613	208.096	1.164.517
Crediti tributari	<i>B.III</i>	19.115	77.767	(58.652)
Altre attività correnti	<i>B.IV</i>	124.522	477.317	(352.795)
Attività possedute per la vendita	<i>B.V</i>	0	0	0
Disponibilità liquide e mezzi equivalenti	<i>B.VI</i>	1.276.437	331.947	944.490
<b>Totale attività correnti</b>	<b>B</b>	<b>32.185.861</b>	<b>22.380.917</b>	<b>9.804.944</b>
<b>Totale attività</b>		<b>85.462.398</b>	<b>73.631.034</b>	<b>11.831.364</b>
<b>Patrimonio netto e Passività</b>				
<b>Patrimonio netto</b>				
Capitale sociale	<i>C.I</i>	8.333.335	8.333.335	0
Altre riserve	<i>C.II</i>	16.219.573	14.991.472	1.228.101
Utili (perdite) portati a nuovo	<i>C.III</i>	5.213	7.250	(2.037)
Risultato dell'esercizio	<i>C.IV</i>	7.600.903	6.244.518	1.356.385
<b>Totale patrimonio netto</b>	<b>C</b>	<b>32.159.024</b>	<b>29.576.575</b>	<b>2.582.449</b>
<b>Passività</b>				
Finanziamenti a lungo termine	<i>D.I</i>	20.038.622	8.000.000	12.038.622
TFR e altri benefici ai dipendenti	<i>D.II</i>	632.807	685.239	(52.432)
Altre passività non correnti	<i>D.III</i>	452.390	398.600	53.790
<b>Totale passività non correnti</b>		<b>21.123.819</b>	<b>9.083.839</b>	<b>12.039.980</b>
Quota corrente dei finanziamenti a lungo termine	<i>D.I</i>	1.257.212		1.257.212
Debiti commerciali	<i>D.IV</i>	24.762.112	21.638.402	3.123.710
Debiti tributari	<i>D.V</i>	327.721	301.277	26.444
Altre passività finanziarie correnti	<i>D.VI</i>	0	902.775	(902.775)
Fondi rischi e oneri	<i>D.VII</i>	2.198.007	2.015.767	182.240
Altre passività correnti	<i>D.VIII</i>	3.634.503	10.112.399	(6.477.896)
Passività possedute per la vendita	<i>D.IX</i>	0	0	0
<b>Totale passività correnti</b>		<b>32.179.555</b>	<b>34.970.620</b>	<b>(2.791.065)</b>
<b>Totale passività</b>	<b>D</b>	<b>53.303.374</b>	<b>44.054.459</b>	<b>9.248.915</b>
<b>Totale patrimonio netto e passività</b>		<b>85.462.398</b>	<b>73.631.034</b>	<b>11.831.364</b>

## Conto economico separato

(Importi in euro)	Note	2009	2008	Variazione
<b>Ricavi e proventi</b>	<b>1</b>			
Ricavi delle vendite e prestazioni	1.I	69.161.961	64.481.049	4.680.912
Altri proventi	1.II	3.828.572	5.883.055	(2.054.483)
<b>Totali ricavi</b>		<b>72.990.533</b>	<b>70.364.104</b>	<b>2.626.429</b>
<b>Costi operativi</b>	<b>2</b>			
Materie prime, sussidiarie e di consumo	2.I	225.108	561.699	(336.591)
Costi per servizi	2.II	32.585.123	33.178.044	(592.921)
Costo del personale	2.III	8.268.416	9.119.795	(851.379)
Altri costi operativi	2.IV	16.395.751	14.526.484	1.869.267
<b>Margine Operativo Lordo</b>		<b>15.516.135</b>	<b>12.978.082</b>	<b>2.538.053</b>
Ammortamenti e perdite di valore delle immobil.	2.V	2.063.067	2.121.164	(58.097)
Accantonamento a fondo svalutazione crediti	2.VI	794.685	1.185.526	(390.841)
Accantonamenti per rischi e oneri	2.VII	313.121	0	313.121
<b>Risultato operativo</b>		<b>12.345.262</b>	<b>9.671.392</b>	<b>2.673.870</b>
Proventi finanziari	3.I	57.949	487.227	(429.278)
Oneri finanziari	3.II	(582.130)	(307.434)	(274.696)
<b>Risultato prima delle imposte</b>		<b>11.821.081</b>	<b>9.851.185</b>	<b>1.969.896</b>
Imposte sul reddito	4	(4.220.178)	(3.606.668)	(613.510)
<b>Risultato dell'esercizio delle attività in funz.to</b>		<b>7.600.903</b>	<b>6.244.517</b>	<b>1.356.386</b>
<b>Risultato netto delle attività cessate</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Risultato netto dell'esercizio</b>		<b>7.600.903</b>	<b>6.244.517</b>	<b>1.356.386</b>

**Prospetto di conto economico complessivo**

<b>(Importi in euro)</b>	<b>Note</b>	<b>2009</b>	<b>2008</b>
Risultato netto dell'esercizio		7.600.903	6.244.518
<b>Altre componenti di conto economico complessivo</b>			
Utili (perdite) relativi a benefici attuariali		(24.953)	(14.140)
Effetto fiscale		6.862	3.889
<b>Altre componenti di conto economico complessivo dell'esercizio, al netto degli effetti fiscali</b>		<b>(18.091)</b>	<b>(10.251)</b>
<b>Totale conto economico complessivo dell'esercizio</b>		<b>7.582.812</b>	<b>6.234.267</b>

## Prospetto delle variazioni del patrimonio netto

	Capitale sociale	Riserva legale	Riserva da sovrapprezzo azioni	Riserva di valutazione	Altre Riserve	Utili (perdite) portati a nuovo	Risultato dell'esercizio	Totale Patrimonio Netto
<b>Saldo al 1 gennaio 2008</b>	<b>8.333.335</b>	<b>1.666.668</b>	<b>26.666.665</b>	<b>0</b>	<b>(2)</b>	<b>7.250</b>	<b>4.976.725</b>	<b>41.650.641</b>
Dividendi distribuiti			(13.333.332)				(4.975.000)	(18.308.332)
Altre variazioni					1.725		(1.725)	0
Utile (perdita) complessivo dell'esercizio di cui:	0	0	0	(10.252)	0	0	6.244.518	6.234.266
<i>Utile (perdita) rilevato direttamente a PN</i>				(10.252)				(10.252)
<i>Utile (perdita) dell'esercizio</i>							6.244.518	6.244.518
<b>Saldo al 31 dicembre 2008</b>	<b>8.333.335</b>	<b>1.666.668</b>	<b>13.333.333</b>	<b>(10.252)</b>	<b>1.723</b>	<b>7.250</b>	<b>6.244.518</b>	<b>29.576.575</b>
<b>Saldo al 1 gennaio 2009</b>	<b>8.333.335</b>	<b>1.666.668</b>	<b>13.333.333</b>	<b>(10.252)</b>	<b>1.723</b>	<b>7.250</b>	<b>6.244.518</b>	<b>29.576.575</b>
Dividendi distribuiti							(5.000.001)	(5.000.001)
Altre variazioni					1.246.193	(2.037)	(1.244.517)	(361)
Utile (perdita) complessivo dell'esercizio di cui:	0	0	0	(18.091)	0	0	7.600.903	7.582.812
<i>Utile (perdita) rilevato direttamente a PN</i>				(18.091)				(18.091)
<i>Utile (perdita) dell'esercizio</i>							7.600.903	7.600.903
<b>Saldo al 31 dicembre 2009</b>	<b>8.333.335</b>	<b>1.666.668</b>	<b>13.333.333</b>	<b>(28.343)</b>	<b>1.247.916</b>	<b>5.213</b>	<b>7.600.903</b>	<b>32.159.025</b>

**Rendiconto finanziario**

(Importi in euro)	2009	2008
<b>Disponibilità liquide e mezzi equivalenti a inizio dell'esercizio</b>	<b>331.947</b>	<b>583.628</b>
<b>Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa</b>		
Risultato netto dell'esercizio	7.600.903	6.244.518
Rettifiche per:		
Ammortamento di immobili, impianti e macchinari	1.846.689	346.473
Ammortamento di attività immateriali	215.864	1.774.691
Accantonamenti a fondo svalutazione crediti	797.596	1.185.526
Accantonamenti a fondi rischi e oneri	313.121	0
(Ripristino di) perdite di valore di immobili, impianti e macchinari	0	(28.000)
Perdite di valore di attività immateriali	0	0
Oneri finanziari netti	600.614	(179.295)
Utili dalla vendita di immobili, impianti e macchinari	0	0
Imposte sul reddito dell'esercizio	4.234.758	3.650.693
Variazioni dei crediti commerciali e delle altre attività	(9.870.824)	3.760.925
Variazione dei debiti commerciali e altre passività	691.943	9.990.434
Variazione dei fondi e dei benefici ai dipendenti	(236.721)	(421.422)
Interessi pagati	(601.895)	(130.266)
Imposte sul reddito pagate	(7.865.779)	(7.169.383)
<b>Disponibilità liquide nette generate dall'attività operativa</b>	<b>(2.273.732)</b>	<b>19.024.894</b>
<b>Flussi finanziari derivanti dall'attività di investimento</b>		
Interessi incassati	74.673	321.937
Incassi dalla vendita di immobili, impianti e macchinari	0	580.000
Acquisto di immobili, impianti e macchinari	(3.742.150)	(4.236.626)
Variazione delle attività immateriali	(152.921)	(1.633.554)
<b>Disponibilità liquide nette assorbite dall'attività di investimento</b>	<b>(3.820.398)</b>	<b>(4.968.243)</b>
<b>Flussi finanziari derivanti dall'attività finanziaria</b>		
Variazione finanziamenti a breve		
Variazione dei debiti finanziari a lungo termine	12.038.622	4.000.000
Dividendi pagati	(5.000.001)	(18.308.332)
<b>Disponibilità liquide nette generate/(assorbite) dall'attività finanziaria</b>	<b>7.038.621</b>	<b>(14.308.332)</b>
<b>Incremento/(decremento) delle disponibilità liquide e mezzi equivalenti</b>	<b>944.490</b>	<b>(251.681)</b>
<b>Disponibilità liquide e mezzi equivalenti a fine dell'esercizio</b>	<b>1.276.437</b>	<b>331.947</b>

## Note esplicative

## SEZIONE 1

### Premessa

Il presente bilancio di Centostazioni S.p.A. è stato redatto in conformità ai Principi Contabili Internazionali (nel seguito definiti *International Accounting Standards* - IAS e/o *International Financial Reporting Standards* - IFRS) e alle interpretazioni dell'*International Financial Reporting Standards* (IFRIC) e dello *Standing Interpretations Committee* (SIC), omologati dalla Commissione Europea (nel seguito, complessivamente anche "IFRS"). Esso rappresenta il primo bilancio redatto con i Principi IFRS.

Centostazioni S.p.A. ha predisposto il presente bilancio al 31 dicembre 2009 in conformità agli IFRS, esercitando la facoltà prevista dal decreto legislativo 38/2005, in base alle motivazioni indicate nella premessa alla Relazione sulla Gestione. In sede di prima applicazione degli IFRS per la predisposizione del bilancio al 31 dicembre 2009 si è reso necessario procedere, ai fini comparativi, alla riesposizione del bilancio dell'esercizio 2008 per riflettere i cambiamenti generati dall'adozione degli IFRS. Le riconciliazioni e le descrizioni degli effetti della transizione dai Principi Contabili Italiani agli IFRS sono riportati nel prospetto di transizione riportato nella SEZIONE 3 del presente bilancio. In considerazione di quanto sopra esposto, Centostazioni ha definito la data del 1° gennaio 2008 come data di transizione agli IFRS, ed il primo bilancio redatto secondo i Principi IFRS quello per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2009.

Ai fini della presentazione degli effetti della transizione agli IFRS e per soddisfare le regole d'informativa dei paragrafi 24 a) e b) e 25 dell'IFRS 1 sugli effetti derivanti dalla prima adozione degli IFRS, Centostazioni S.p.A. ha seguito l'esempio contenuto nel Principio Contabile Internazionale IFRS 1, IG63. A tale scopo Centostazioni S.p.A. ha predisposto e riportato nel prospetto di transizione riportato nella Sezione 3 quanto di seguito indicato:

- a. i principi contabili utilizzati e le regole applicate in sede di prima applicazione degli IFRS;
- b. i prospetti analitici di riconciliazione della situazione patrimoniale/ finanziaria al 1° gennaio 2008 ed al 31 dicembre 2008, del conto economico e del rendiconto finanziario per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2008, indicanti le rettifiche apportate ai dati predisposti in conformità ai Principi Contabili Italiani, ai fini della riesposizione secondo gli IFRS;
- c. il prospetto di riconciliazione tra il patrimonio netto e il risultato economico rilevati in conformità ai Principi Contabili Italiani e quelli rilevati in conformità agli IFRS alla data di transizione agli IFRS (1° gennaio 2008), al 31 dicembre 2008 e per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2009;
- d. i commenti ai predetti prospetti di riconciliazione.

## SEZIONE 2

### Criteri di redazione del bilancio

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

Il bilancio è costituito dallo Stato Patrimoniale, dal Conto Economico Complessivo, dal Conto Economico Separato, dal Prospetto delle variazioni di Patrimonio Netto, dal Rendiconto Finanziario e dalle relative note esplicative di commento. Lo Stato patrimoniale è presentato in base allo schema che prevede la distinzione delle attività e delle passività in correnti e non correnti, con specifica separazione delle attività e passività possedute per la vendita. Le attività correnti, che includono liquidità e mezzi equivalenti, sono quelle destinate a essere realizzate, cedute o utilizzate nel normale ciclo operativo della Società o nei dodici mesi successivi alla chiusura dell'esercizio; le passività correnti sono quelle per le quali è prevista l'estinzione nel normale ciclo operativo della Società o nei dodici mesi successivi alla chiusura dell'esercizio. Per il Conto Economico, la classificazione dei costi è effettuata in base alla natura degli stessi. Per il rendiconto finanziario si è utilizzato il metodo indiretto.

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

Tutti i valori sono espressi in Euro, salvo quando indicato diversamente. L'Euro rappresenta la valuta funzionale di presentazione del bilancio.

### 1 Principi contabili applicati

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

#### Immobili, impianti e macchinari

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

Il costo comprende eventuali oneri direttamente attribuibili all'acquisizione delle attività. Il costo di un bene prodotto in economia comprende il costo dei materiali utilizzati e della manodopera diretta, altri costi direttamente attribuibili per portare il bene nel luogo e nelle condizioni necessarie al funzionamento nel modo inteso dalla direzione aziendale, i costi di smantellamento e di rimozione del bene e di bonifica del sito su cui insiste, nonché gli oneri finanziari sostenuti nel periodo di realizzazione del bene.

Se un elemento della voce immobili, impianti e macchinari è composto da vari componenti aventi vita utile diversa, tali componenti, qualora significativi, sono contabilizzati separatamente.

Gli ammortamenti sono calcolati in modo sistematico e costante sulla base delle aliquote ritenute rappresentative della vita utile di ciascun componente degli elementi della voce immobili, impianti e macchinari.

Le aliquote di ammortamento utilizzate sono di seguito indicate:

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

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

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

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

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

### **Attività immateriali**

Le attività immateriali sono iscritte al costo d'acquisto o di produzione, inclusivo degli oneri accessori di diretta imputazione necessari a rendere l'attività disponibile per l'uso.

I costi di ricerca sono imputati a Conto Economico nel periodo in cui sono sostenuti. Le attività immateriali internamente generate, derivanti dallo sviluppo dei prodotti della Società, sono iscritte nell'attivo solo se tutte le seguenti condizioni sono rispettate:

- a. l'attività è identificabile (come ad esempio software o nuovi processi);
- b. è probabile che l'attività creata genererà benefici economici futuri;
- c. i costi di sviluppo dell'attività possono essere misurati attendibilmente.

Dopo l'iscrizione iniziale, il costo delle attività immateriali viene rettificato dai relativi ammortamenti accumulati e dalle eventuali perdite di valore, determinate secondo le modalità descritte nel seguito. La vita utile viene riesaminata con periodicità annuale ed eventuali cambiamenti, se ritenuti necessari, sono apportati attraverso il metodo dell'applicazione prospettica.

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

- a. Software 33,3% (3 anni).

La società non detiene attività immateriali a vita utile indefinita.

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

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

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

Nel caso in cui esistano tali indicatori, si procede alla stima dell'ammontare recuperabile di tali attività, per determinare l'importo della svalutazione ("*impairment test*"). Il valore recuperabile è il maggiore fra il valore equo di un'attività o unità generatrice di flussi finanziari (al netto dei costi di vendita) e il suo valore d'uso, e viene determinato per singola attività, ad eccezione del caso in cui tale attività generi flussi finanziari che non siano ampiamente indipendenti rispetto a quelli generati da altre attività o gruppi di attività; nel quale caso, la Società stima il valore recuperabile dell'unità generatrice di flussi di cassa cui l'attività appartiene. Nel determinare il valore d'uso, la Società attualizza i flussi finanziari stimati futuri utilizzando un tasso di attualizzazione ante-imposte che riflette le valutazioni di mercato sul valore temporale del denaro ed i rischi specifici dell'attività.

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

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

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

### **Crediti e debiti**

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

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

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

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

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

### **Attività non correnti classificate come detenute per la vendita**

Le attività non correnti (e i gruppi di attività in dismissione) sono classificati come detenuti per la vendita quando si prevede che il loro valore di carico sarà

recuperato mediante un'operazione di cessione anziché il loro utilizzo nell'attività operativa dell'impresa. Questa condizione è rispettata solamente quando la vendita è molto probabile, l'attività (o il Gruppo di attività) è disponibile per un'immediata vendita nelle sue condizioni attuali e la Direzione ha preso un impegno per la vendita, che dovrebbe avvenire entro dodici mesi dalla data di classificazione in questa voce.

Le attività non correnti (e i gruppi di attività in dismissione) classificati come detenuti per la vendita sono valutati al minore tra il loro precedente valore di carico e il relativo valore di mercato, al netto dei costi di vendita.

### **Finanziamenti a lungo termine**

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

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

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

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

Le passività relative ai benefici garantiti ai dipendenti erogati, in coincidenza o successivamente alla cessazione del rapporto di lavoro attraverso programmi a benefici definiti, rappresentati principalmente dal Trattamento di Fine Rapporto di lavoro subordinato delle imprese italiane maturato fino alla data del 31 dicembre 2006 (o, ove applicabile, fino alla successiva data di adesione al fondo di previdenza complementare), sono iscritte nell'esercizio di maturazione del diritto e sono determinate sulla base di ipotesi attuariali e rilevate per competenza coerentemente alle prestazioni di lavoro necessarie per l'ottenimento dei benefici; la valutazione delle passività è effettuata da attuari indipendenti. Gli utili e le perdite derivanti dall'effettuazione del calcolo attuariale sono interamente imputati al Patrimonio Netto, nell'esercizio di riferimento, tenuto conto del relativo effetto fiscale differito.

A seguito dell'approvazione della Legge n. 296/2006, "Legge Finanziaria 2007" e successivi decreti e regolamenti, per le società cui è applicabile la riforma, le quote di TFR maturate a decorrere dal 1° gennaio 2007, nel caso di destinazione al Fondo di Tesoreria presso l'INPS, e dal 30 giugno 2007 o data di adesione

antecedente, nel caso di opzione per i fondi di previdenza complementare, sono qualificabili come premi a contribuzione definita e il trattamento contabile è quindi assimilato a quello in essere per i versamenti contributivi di altra natura, con l'iscrizione delle passività per l'ammontare maturato alla data di chiusura dell'esercizio.

### **Fondi rischi e oneri**

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

### **Ricavi**

I ricavi sono rilevati nella misura in cui risulta possibile determinarne attendibilmente il valore ed è probabile che i relativi benefici economici saranno fruiti dall'impresa. Sono rilevati secondo il principio della competenza temporale e, in particolare, secondo la tipologia di operazione. I ricavi sono rilevati solo quando sono soddisfatte le seguenti condizioni:

- a. vendite di beni:
  - i rischi e i benefici significativi della proprietà dei beni sono trasferiti all'acquirente;
  - l'effettivo controllo sui beni venduti e il normale livello continuativo di attività associate con la proprietà sono cessate;
  - i costi sostenuti o da sostenere sono determinabili in modo attendibile;
- b. prestazioni di servizi:
  - lo stadio di completamento dell'operazione alla data di riferimento del bilancio può essere attendibilmente misurato;
  - i costi sostenuti per l'operazione e i costi da sostenere per completarla possono essere determinati in modo attendibile.

I proventi per canoni di locazione derivanti da locazioni operative sono riconosciuti a quote costanti in base alla durata del contratto.

## **Costi**

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

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

I costi per canoni di locazione derivanti da locazioni operative sono iscritti a quote costanti in base alla durata del contratto.

## **Oneri e proventi finanziari**

Gli oneri e proventi finanziari comprendono gli interessi passivi sui finanziamenti a medio lungo termine, sui rapporti di conto corrente bancario e gli interessi attivi. Gli interessi attivi e passivi sono rilevati a Conto Economico per competenza, utilizzando il metodo dell'interesse effettivo.

## **Imposte sul reddito**

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

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

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

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

**Uso di stime e valutazioni**

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

### SEZIONE 3

#### **Transizione ai principi contabili internazionali (IAS/IFRS)**

A seguito dell'entrata in vigore del decreto legislativo 38/2005, che regola la facoltà di redigere il bilancio d'esercizio in conformità ai Principi Contabili Internazionali sulla base delle opzioni previste dall'articolo 5 del Regolamento (CE) n. 1606/2002 emanato dal Parlamento Europeo e dal Consiglio Europeo nel luglio 2002, il Consiglio di Amministrazione di Centostazioni S.p.A. ha deliberato in data 30 luglio 2009 di esercitare la facoltà di adottare, in base alle motivazioni indicate nella premessa alla Relazione sulla Gestione, i Principi Contabili Internazionali per la redazione del bilancio d'esercizio, a partire dall'esercizio 2009 con data di transizione agli IAS/IFRS al 1° gennaio 2008.

Il presente documento fornisce i prospetti di riconciliazione e le note esplicative previste dall'IFRS 1 - "Prima adozione degli IFRS" relative:

- al Patrimonio Netto alla data di transizione agli IFRS (1° gennaio 2008), che corrisponde all'inizio del primo periodo posto a confronto con il primo esercizio di adozione degli IAS/IFRS;
- al Patrimonio Netto al 31 dicembre 2008 e al Risultato dell'esercizio 2008.
- E' stato inoltre redatto il Rendiconto Finanziario determinato con il metodo indiretto relativamente all'esercizio 2008, predisposto in accordo al Principio IAS 7.
- Come richiesto dall'IFRS 1, alla data di transizione ai nuovi principi (1° gennaio 2008) è stata redatta una situazione patrimoniale nella quale:
- sono state rilevate tutte e solo le attività e le passività iscrivibili in base ai Principi Contabili Internazionali IAS/IFRS;
- sono state valutate le attività e le passività nei valori che si sarebbero determinati qualora gli IAS/IFRS fossero stati applicati retrospettivamente;
- sono state riclassificate le voci precedentemente indicate in bilancio secondo modalità diverse da quelle previste dagli IAS/IFRS.

L'effetto dell'adeguamento agli IAS/IFRS dei saldi iniziali delle attività e delle passività è stato rilevato a Patrimonio Netto, in apposita voce di "Riserva di utili a nuovo" (Riserva di *First Time Adoption - FTA*) al netto, ove applicabile, dell'effetto fiscale.

Si precisa che i prospetti contabili e le riconciliazioni sono stati predisposti ai soli fini della prima adozione dei Principi IAS/IFRS sul bilancio civilistico di Centostazioni, quindi sono privi dei dati comparativi di conto economico riferiti ai corrispondenti periodi del precedente esercizio di riferimento, nonché delle relative note esplicative che sarebbero richiesti per rappresentare in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale/ finanziaria ed il Risultato economico d'esercizio della Società, in conformità ai Principi Contabili

Internazionali adottati dall'Unione Europea. I valori rilevati secondo i Principi Contabili Nazionali Italiani sono stati opportunamente riclassificati al fine di riflettere i nuovi schemi di bilancio che la Società ha deciso di adottare.

### **Opzioni contabili adottate in fase di prima applicazione degli IAS/IFRS**

La rielaborazione della situazione patrimoniale di apertura del bilancio d'esercizio al 1° gennaio 2008 e dei prospetti contabili del bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2008 ha richiesto alla Società Centostazioni S.p.A., tra le opzioni previste dall'IFRS 1, di operare le seguenti scelte:

- per lo schema di Stato Patrimoniale è stato adottato il criterio "corrente/non corrente";
- per lo schema di Conto Economico è stato adottato lo schema con le voci classificate per natura.

### **Esenzioni facoltative previste dall'IFRS 1 in sede di prima applicazione (1° gennaio 2008)**

In sede di prima applicazione è possibile non applicare retrospettivamente i Principi IAS/IFRS per la contabilizzazione di specifici fatti e circostanze.

Di seguito, si riportano le scelte operate dalla Società:

#### *Aggregazioni aziendali*

Non sono state applicate retrospettivamente le disposizioni dell'IFRS 3 alle aggregazioni d'impresе avvenute anteriormente alla data di passaggio agli IAS/IFRS (1° gennaio 2008), per cui non si è proceduto alla rideterminazione del valore corrente di attività e passività alla data di acquisizione da parte della Società.

#### *Valutazioni di elementi al fair value (valore equo) o rideterminazione del valore, come sostituto del costo*

Alla data di passaggio agli IAS/IFRS è stato mantenuto il costo d'acquisto come criterio di valutazione delle immobilizzazioni materiali e immateriali.

#### *Benefici per i dipendenti utili/perdite attuariali*

Secondo lo IAS 19, gli utili/perdite attuariali generati dai piani a benefici definiti possono essere contabilizzati lungo la vita media residua dei dipendenti, ovvero, attraverso il "metodo del corridoio", ovvero immediatamente nell'esercizio in cui si manifestano a conto economico oppure in una riserva di patrimonio netto.

La Società ha scelto di contabilizzare gli utili/perdite attuariali immediatamente nell'esercizio in cui si manifestano in una riserva di Patrimonio Netto.

## Impatti derivanti dall'applicazione degli IAS/IFRS sulla situazione patrimoniale di apertura al 1° gennaio 2008 e sulla situazione patrimoniale ed economica al 31 dicembre 2008

L'adozione dei Principi IAS/IFRS nella redazione del bilancio della Società, ha determinato la rilevazione di una serie d'impatti sui dati contabili predisposti secondo i Principi Contabili Nazionali Italiani precedentemente utilizzati. Si è proceduto, oltre che alla riesposizione dei bilanci redatti sulla base di questi ultimi, anche a una rideterminazione delle grandezze afferenti alcune voci.

Di seguito si riporta la riconciliazione del Patrimonio Netto della Società alla data di transizione (1° gennaio 2008), del Patrimonio Netto e del Risultato d'esercizio al 31 dicembre 2008, determinati in seguito all'applicazione dei Principi Contabili Nazionali Italiani e in seguito all'applicazione degli IAS/IFRS.

<i>(Valori in Migliaia di Euro)</i>	01/01/08	31/12/08		
		Utile del periodo	Rettifiche di Patrimonio Netto	Patrimonio Netto
<b>Principi Contabili Italiani</b>	<b>41.645</b>	<b>6.291</b>		<b>29.628</b>
1. Applicazione del "component approach"	(187)	(138)		(325)
2. Capitalizzazione degli oneri finanziari	14	77		91
3. Valutazione attuariale del TFR	169	(13)	(14)	142
4. Effetti fiscali	10	28	3	41
<b>Totale rettifiche</b>	<b>6</b>	<b>(46)</b>	<b>(11)</b>	<b>(52)</b>
<b>Principi IAS/IFRS</b>	<b>41.651</b>	<b>6.245</b>	<b>(11)</b>	<b>29.576</b>

Nel seguito sono commentate le rettifiche apportate.

### 1. Applicazione del "component approach"

Gli IAS/IFRS richiedono che ciascuna componente di un immobile, impianto e macchinario, il cui costo è significativo rispetto al costo totale dell'immobilizzazione, sia rilevata e ammortizzata separatamente. Per le componenti significative identificate sugli interventi realizzati sul patrimonio di RFI ed in precedenza iscritte e ammortizzate nell'ambito di un unico cespite secondo i Principi Contabili Nazionali Italiani, si è, pertanto, proceduto allo scorporo ed al ricalcolo del relativo ammortamento.

Rispetto agli interventi realizzati sul patrimonio immobiliare di RFI, l'applicazione dello IAS 16 ha determinato i seguenti impatti:

- patrimonio netto di apertura al 1° gennaio 2008: una riduzione di Euro 187 mila al lordo dell'effetto fiscale, a fronte dei maggiori ammortamenti

calcolati sulle stazioni già entrate in esercizio antecedentemente alla data di First Time Adoption;

- conto economico 2008: un effetto negativo di Euro 138 mila al lordo del relativo effetto fiscale.

## 2. Capitalizzazione degli oneri finanziari

Lo IAS 23 “rivisto” obbliga le Società che redigono il bilancio secondo IAS/IFRS alla rilevazione tra le attività immobilizzate degli oneri finanziari idonei ad essere capitalizzati. L’applicazione di tale principio è prevista a partire dal 1° gennaio 2009, tuttavia, è consentita l’applicazione anticipata.

A tal fine, come richiesto dal Principio Contabile Internazionale, è stato definito il 1° gennaio 2007 quale data di decorrenza dell’obbligatorietà della capitalizzazione degli oneri finanziari, dal momento che nel mese di ottobre 2007 la Società ha ottenuto il primo finanziamento funzionale all’acquisizione delle risorse necessarie per la realizzazione del piano d’investimento.

La capitalizzazione degli oneri finanziari avrà termine nel momento in cui le attività necessarie alla riqualificazione dei complessi di stazione saranno sostanzialmente completate. L’ammortamento degli oneri finanziari sarà contestuale all’ammortamento dei relativi beni capitalizzati.

L’applicazione dello IAS 23 “rivisto” ha determinato i seguenti impatti:

- patrimonio netto di apertura al 1° gennaio 2008: capitalizzazione degli oneri finanziari per Euro 14 mila al lordo del relativo effetto fiscale;
- conto economico 2008: incremento del Risultato d’esercizio di Euro 77 mila, al lordo dell’effetto fiscale, principalmente a fronte della capitalizzazione degli oneri finanziari sostenuti nel corso dell’esercizio; tale effetto è stato in parte mitigato dagli ammortamenti relativi agli oneri finanziari capitalizzati nell’esercizio precedente.

## 3. Valutazione attuariale del TFR

Secondo i Principi Contabili Nazionali Italiani, il Trattamento di Fine Rapporto (di seguito TFR) deve essere rilevato per competenza, in conformità alle disposizioni civilistiche vigenti e ai contratti di lavoro applicabili; la passività iscritta nello stato patrimoniale corrisponde al debito nominale maturato verso i dipendenti alla data di chiusura del bilancio, al netto delle anticipazioni corrisposte e delle quote destinate a forme di previdenza complementare o al “Fondo di tesoreria” istituito presso l’INPS.

La riforma della previdenza complementare, entrata in vigore il 1° gennaio 2007, ha infatti previsto la possibilità per i dipendenti delle aziende private con

più di 50 addetti di destinare il TFR maturando a forme di previdenza complementare o di mantenerlo in azienda. In tale ultimo caso, l'azienda provvede a versare i contributi TFR ad un fondo costituito presso l'INPS come da Decreto attuativo del 30 gennaio 2007, denominato "Fondo per l'erogazione del TFR" o "Fondo di tesoreria". Conseguentemente, le quote di TFR maturato a partire dal 1° gennaio 2007 vengono classificate mensilmente nei "Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale" per essere versate nel mese successivo ai fondi di previdenza complementare e al fondo di Tesoreria.

Ai fini IAS/IFRS, il Trattamento di Fine Rapporto rimasto in azienda è considerato un piano a benefici definiti da contabilizzarsi secondo lo IAS 19 e, di conseguenza, deve essere ricalcolato applicando il metodo della "proiezione unitaria del credito" che consiste nello stimare l'importo da pagare al dipendente al momento della sua uscita dall'azienda a qualsiasi titolo (il fattore temporale deve essere stimato) e nell'attualizzare tale importo. La stima è stata eseguita da un attuario indipendente.

Come indicato nel paragrafo dedicato alle "Esenzioni facoltative adottate", è stato scelto di rilevare integralmente gli utili e le perdite attuariali cumulativi esistenti alla data del 1° gennaio 2008. Successivamente a suddetta data, la Società ha scelto di rilevare a Patrimonio Netto, in una specifica riserva di valutazione, gli utili e le perdite attuariali.

L'applicazione dello IAS 19 ha determinato ha determinato i seguenti impatti:

- patrimonio netto di apertura al 1° gennaio 2008: decremento del TFR con un effetto positivo sul Patrimonio Netto di Euro 169 mila, al lordo del relativo effetto fiscale.
- conto economico 2008: decremento del Risultato d'esercizio di Euro 13 mila, in conseguenza delle stime attuariali relative al Trattamento di fine rapporto. Il Patrimonio Netto registra un effetto lordo positivo di Euro 142 mila dopo la rilevazione degli utili e delle perdite attuariali iscritte direttamente in una specifica Riserva di valutazione, per un ammontare negativo pari a Euro 14 mila, al lordo del relativo effetto fiscale.

#### **4. Imposte differite attive e passive (IAS 12)**

In tale voce è incluso l'effetto netto delle imposte differite attive e passive rilevate sulle rettifiche IAS/IFRS analizzate in precedenza.

## Stato patrimoniale IAS/IFRS al 1/1/2008 e al 31/12/2008

A integrazione della riconciliazione del Patrimonio Netto e del Risultato economico alla data di transizione (1° gennaio 2008) e al 31 dicembre 2008, riportate nel precedente paragrafo, di seguito sono presentati i prospetti di Stato Patrimoniale relativi alle stesse date di riferimento, che evidenziano:

- i valori secondo i Principi Contabili Nazionali Italiani, riclassificati per adeguarli agli schemi di bilancio IAS/IFRS;
- le rettifiche e riclassifiche per adeguamento ai Principi IAS/IFRS;
- i valori secondo gli IAS/IFRS.

Si è inoltre provveduto alla redazione di apposite note esplicative, nelle quali è presentata l'informativa degli effetti rilevati sui diversi periodi per ognuna delle voci che ha subito rettifiche o riclassifiche in seguito all'applicazione degli IAS/IFRS. Di seguito la situazione patrimoniale IAS/IFRS all'1/1 e al 31/12/08.

### Situazione patrimoniale IAS/IFRS al 1° gennaio 2008

(Migliaia di euro)	Note	principi contabili italiani	effetti della conversione agli IAS/IFRS		principi IAS/IFRS
			Riclassifiche	Rettifiche	
01/01/2008					
<b>Attività</b>					
Immobili, impianti e macchinari	1	956	45.131	(173)	45.914
Attività immateriali		45.373	(45.131)	0	442
Attività fiscali differite	2	1.285	0	10	1.295
Altre attività non correnti		170	0	0	170
<b>Totale attività non correnti</b>		<b>47.983</b>	<b>0</b>	<b>(163)</b>	<b>47.820</b>
Crediti commerciali		21.789	0	0	21.789
Attività finanziarie correnti		319	0	0	319
Disponibilità liquide e mezzi equivalenti		384	0	0	384
Crediti tributati		34	0	0	34
Altre attività correnti		3.378	0	0	3.378
Attività non correnti classificate come detenute per la vendita		0	0	0	0
<b>Totale attività correnti</b>		<b>28.124</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>28.124</b>
<b>Totale attività</b>		<b>76.107</b>	<b>0</b>	<b>(163)</b>	<b>75.944</b>
<b>Patrimonio Netto e Passività</b>					
<b>Patrimonio Netto</b>					
Capitale sociale		8.333	0	0	8.333
Altre riserve	3	28.333	0	0	28.333
Riserva di FTA	4	0	0	6	6
Utili/(perdite) portati a nuovo		2	0	0	2
Risultato dell'esercizio		4.976	0	0	4.976
<b>Patrimonio Netto</b>		<b>41.645</b>	<b>0</b>	<b>6</b>	<b>41.651</b>
<b>Passività</b>					
Finanziamenti a lungo termine		4.000	0	0	4.000
TFR ed altri benefici ai dipendenti	5	908	0	(169)	739
Passività fiscali differite		0	0	0	0
Altre passività non correnti		395	0	0	395
<b>Totale passività non correnti</b>		<b>5.302</b>	<b>0</b>	<b>(169)</b>	<b>5.133</b>
Debiti commerciali		24.486	0	0	24.486
Debiti per imposte sul reddito		363	0	0	363
Fondi per rischi ed oneri		2.383	0	0	2.383
Altre passività finanziarie correnti		25	0	0	25
Altre Passività Correnti		1.902	0	0	1.902
Passività direttamente associate ad attività non correnti classificate come detenute per la vendita		0	0	0	0
<b>Totale passività correnti</b>		<b>29.159</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>29.159</b>
<b>Totale passività</b>		<b>34.462</b>	<b>0</b>	<b>(169)</b>	<b>34.293</b>
<b>Totale patrimonio netto e passività</b>		<b>76.107</b>	<b>0</b>	<b>(163)</b>	<b>75.944</b>

## Situazione patrimoniale IAS/IFRS al 31 dicembre 2008

Migliaia di euro 31/12/2008	Note	principi contabili italiani	effetti della conversione agli IAS/IFRS		principi contabili IAS/IFRS
			Riclassifiche	Rettifiche	
<b>Attività</b>					
Immobili, impianti e macchinari	1	778	48.707	(233)	49.252
Attività immateriali		49.008	(48.707)	0	300
Attività fiscali differite	2	1.507	0	40	1.547
Altre attività non correnti		151			151
- di cui nei confronti di parti correlate					0
<b>Totale attività non correnti</b>		<b>51.443</b>	<b>0</b>	<b>(193)</b>	<b>51.250</b>
Crediti commerciali		21.286			21.286
- di cui nei confronti di parti correlate		13.141			13.141
Attività finanziarie correnti		208			208
Disponibilità liquide e mezzi equivalenti		332			332
Crediti tributati		78			78
- di cui nei confronti di parti correlate		208			208
Altre attività correnti		477			477
- di cui nei confronti di parti correlate		248			248
<b>Totale attività correnti</b>		<b>22.381</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>22.381</b>
<b>Totale Attività</b>		<b>73.824</b>	<b>0</b>	<b>(193)</b>	<b>73.631</b>
<b>Patrimonio Netto e Passività</b>					
<b>Patrimonio Netto</b>					
Capitale sociale		8.333			8.333
Altre riserve	3	15.002	0	(11)	14.991
Riserva di FTA	4		0	6	6
Utili/(perdite) portati a nuovo		2			2
Risultato dell'esercizio		6.291	0	(46)	6.245
<b>Patrimonio Netto</b>		<b>29.628</b>	<b>0</b>	<b>(51)</b>	<b>29.577</b>
<b>Passività</b>					
Finanziamenti a lungo termine		8.000			8.000
TFR ed altri benefici ai dipendenti	5	827	0	(141)	685
Altre passività non correnti		399			399
<b>Toale passività non correnti</b>		<b>9.225</b>	<b>0</b>	<b>(141)</b>	<b>9.084</b>
Debiti commerciali		21.638			21.638
- di cui nei confronti di parti correlate		658			658
Debiti per imposte sul reddito		301			301
Fondi per rischi ed oneri - oltre 12 mesi		2.016			2.016
Altre passività finanziarie correnti		903			903
- di cui nei confronti di parti correlate					0
Altre Passività Correnti		10.112			10.112
- di cui nei confronti di parti correlate		9			9
<b>Totale passività correnti</b>		<b>34.971</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>34.971</b>
<b>Toale passività</b>		<b>44.196</b>	<b>0</b>	<b>(141)</b>	<b>44.054</b>
<b>Totale Patrimonio Netto e Passività</b>		<b>73.824</b>	<b>0</b>	<b>(193)</b>	<b>73.631</b>

## Note di commento alle principali rettifiche e riclassifiche IAS/IFRS apportate alle voci dello Stato patrimoniale al 1° gennaio 2008 e al 31 dicembre 2008

**1. Immobili, impianti e macchinari.** La riclassifica apportata fa riferimento all'iscrizione tra gli immobili, impianti e macchinari delle migliorie su beni di terzi, classificate nelle attività immateriali nel bilancio redatto secondo i Principi Contabili Nazionali Italiani.

La rettifica, invece, si riferisce all'applicazione del "component approach" sugli interventi realizzati sul patrimonio immobiliare di RFI e alla capitalizzazione dei relativi oneri finanziari.

(in migliaia di Euro)	01-gen-08		31-dic-08	
	Riclassifiche	Rettifiche	Riclassifiche	Rettifiche
Attrezzature industriali e commerciali				
Altri beni				
Migliorie su beni di terzi	31.262	(173)	41.052	(233)
Immobilitazioni in corso e acconti	13.869		7.655	
<b>Totale</b>	<b>45.131</b>	<b>(173)</b>	<b>48.707</b>	<b>(233)</b>

**2. Attività fiscali differite.** Le rettifiche apportate riflettono il riconoscimento degli effetti fiscali calcolati sulle variazioni derivanti dall'applicazione dei Principi IAS/IFRS. La riclassifica è stata effettuata esponendo il credito al netto delle imposte differite passive, in quanto compensabili (IAS 12).

**3. Riserva di Valutazione.** La riserva di valutazione accoglie la rilevazione degli utili e delle perdite attuariali per i benefici ai dipendenti e il loro relativo effetto fiscale, iscritte direttamente in tale riserva come da politiche contabili della Società.

(in migliaia di Euro)	01-gen-08	31-dic-08
	Rettifiche	Rettifiche
Riserva di rivalutazione	-	(11)
<b>Totale</b>	<b>-</b>	<b>(11)</b>

**4. Riserva di FTA.** La riserva di FTA accoglie le rettifiche determinate in seguito alla transizione dai Principi Contabili Nazionali Italiani agli IAS/IFRS, alla data del 1° gennaio 2008, descritte nelle presenti note

(in migliaia di Euro)	01-gen-08	31-dic-08
	Rettifiche	Rettifiche
Riserva di FTA	6	6
<b>Totale</b>	<b>6</b>	<b>6</b>

Di seguito la composizione della riserva FTA alla data del 1° gennaio 2008:

<b>Rettifiche</b>	<b>(in migliaia di Euro)</b>
Component approach (IAS 16)	-187
Capitalizzazioni on. finanziari (IAS 23)	14
Valutazione attuariale TFR (IAS 19)	169
Imposte differite attive e passive (IAS 12)	10
<b>Totale Riserva FTA</b>	<b>6</b>

**5. Trattamento di fine rapporto.** La rettifica IAS/IFRS si riferisce all'applicazione al TFR delle metodologie di valutazione attuariale previste dallo IAS 19.

(in migliaia di Euro)	01-gen-08	31-dic-08
	Rettifiche	Rettifiche
TFR ed altri benefici ai dipendenti	(169)	(142)
<b>Totale</b>	<b>(169)</b>	<b>(142)</b>

## Conto economico IAS/IFRS dell'esercizio 2008

A completamento dell'informativa relativa alla riconciliazione dei dati di bilancio secondo i Principi Contabili Nazionali Italiani e quali risultanti dall'applicazione degli IAS/IFRS, di seguito si presenta il prospetto di Conto Economico relativo all'esercizio 2008, nel quale è fornita la seguente informativa:

- valori secondo i Principi Contabili Nazionali Italiani, riclassificati per adeguarli agli schemi IAS/IFRS;
- rettifiche e riclassifiche per l'adeguamento ai Principi IAS/IFRS;
- valori secondo gli IAS/IFRS.

Nelle apposite note esplicative viene presentata, per ognuna delle voci che hanno subito rettifiche o riclassifiche a fronte dell'applicazione degli IAS/IFRS, l'informativa degli effetti rilevati nel periodo.

(Migliaia di euro)	Note	effetti della conversione agli IAS/IFRS			principi IAS/IFRS
		principi contabili italiani	Riclassifiche	Rettifiche	
<b>Ricavi e proventi</b>					
Ricavi	1	64.341	140	0	64.481
Altri ricavi operativi	2	6.552	(669)	0	5.883
<b>Totale Ricavi</b>		<b>70.893</b>	<b>(529)</b>	<b>0</b>	<b>70.364</b>
<b>Costi operativi</b>					
Materie prime, sussidiane e di consumo		562			562
Costi per servizi	3	34.557	(1.379)	0	33.178
Costi del personale	4	7.804	1.336	(20)	9.120
Altri costi operativi	5	15.302	(776)	0	14.526
<b>EBIT</b>		<b>12.668</b>	<b>290</b>	<b>20</b>	<b>12.978</b>
Ammortamenti e perdite di valore	6	1.983	0	138	2.121
Accantonamento a fondo svalutazione crediti		923	262	0	1.185
Accantonamenti per fondi rischi ed oneri		0			0
<b>Risultato operativo</b>		<b>9.762</b>	<b>28</b>	<b>(118)</b>	<b>9.672</b>
Proventi finanziari		487	0	0	487
Oneri finanziari	7	(353)	0	46	(307)
<b>Risultato prima delle imposte</b>		<b>9.896</b>	<b>28</b>	<b>(72)</b>	<b>9.852</b>
Imposte	8	(3.605)	(28)	26	(3.607)
<b>Risultato delle attività in funzionamento</b>		<b>6.291</b>	<b>(0)</b>	<b>(46)</b>	<b>6.245</b>
Risultato netto delle attività cessate		0			0
<b>Risultato netto dell'esercizio</b>		<b>6.291</b>	<b>(0)</b>	<b>(46)</b>	<b>6.245</b>

## Note di commento alle principali rettifiche e riclassifiche IAS/IFRS apportate alle voci del Conto Economico dell'esercizio 2008

1. **Ricavi.** La variazione si riferisce alla riclassifica a fini IAS/IFRS delle sopravvenienze attive classificate nella voce "Altri Ricavi" nel bilancio redatto secondo Principi Contabili Nazionali Italiani .
2. **Altri Ricavi.** La variazione si riferisce alla riclassifica a fini IAS/IFRS dei proventi straordinari e delle sopravvenienze attive.
3. **Costi per servizi.** La variazione si riferisce alla riclassifica a fini IAS/IFRS delle sopravvenienze passive classificate nella voce "Oneri diversi di gestione" nel bilancio redatto secondo Principi Contabili Nazionali Italiani e di alcune voci di costo (collaborazioni, lavoro interinale, etc.) nel costo del personale.
4. **Costi del personale.** La variazione si riferisce all'applicazione delle metodologie previste dallo IAS 19 per la valutazione del TFR e alla riclassifica ai fini IAS / IFRS di costi imputabili al costo del personale classificati nella voce "costi per servizi" nel bilancio redatto secondo Principi Contabili Italiani.
5. **Altri costi operativi.** La variazione si riferisce alla riclassifica a fini IAS/IFRS degli oneri straordinari, delle sopravvenienze passive e dei proventi straordinari, questi ultimi a riduzione dei costi.
6. **Ammortamenti e svalutazioni delle immobilizzazioni.** La variazione si riferisce ai maggiori ammortamenti derivanti dall'applicazione del "component approach" sugli interventi realizzati sul patrimonio immobiliare di RFI.
7. **Oneri finanziari.** La variazione si riferisce alla rettifica positiva pari a Euro 46 mila, riconducibile ad Euro 79 mila alla capitalizzazione degli oneri finanziari sostenuti per la realizzazione degli interventi sul patrimonio immobiliare di RFI, in parte compensata dalla stima dell'interest cost derivante dalla valutazione attuariale del TFR e pari a Euro 33 mila.
8. **Imposte dell'esercizio.** La variazione si riferisce alle rettifiche apportate che riflettono il riconoscimento degli effetti fiscali dell'esercizio, calcolati sul complesso delle variazioni derivanti dall'applicazione degli IAS/IFRS come dettagliato in tabella:

IAS 19 Benefici ai dipendenti	3
IAS 23 Capitalizzazione Oneri Finanziari	(21)
IAS 16 <i>Component approach</i>	44
<b>Totale Rettifiche Imposte</b>	<b>26</b>

La riclassifica a fini IAS/IFRS è riferita alla riallocazione degli oneri straordinari pari ad Euro 28 mila.

**SEZIONE 4****ANALISI DELLE VOCI DI BILANCIO E DELLE RELATIVE VARIAZIONI**

Verranno di seguito illustrate le principali voci dello Stato Patrimoniale e del Conto Economico dell'esercizio, nonché le variazioni intervenute rispetto al bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2008.

Poiché i valori sono espressi in migliaia di euro, le somme relative ai gruppi di valori possono essere influenzate dall'approssimazione degli addendi per eccesso o per difetto.

**STATO PATRIMONIALE: ATTIVITA'****A - ATTIVITA' NON CORRENTI****A.I - Immobili Impianti e Macchinari**

La posta ammonta a euro 51.147 mila, con una variazione in diminuzione di euro 1.895 mila rispetto al 31 dicembre 2008.

La movimentazione, euro migliaia, è così dettagliabile:

31/12/2009	Attrezzature commerciali	Mobili e arredi	Macchine ufficio	Beni valore unitario	Migliorie su beni di terzi	Immobil. in corso	Migliorie in corso	Totale
<b>Costo originario</b>								
Saldo al 1° gennaio 2009	1.156	259	589	87	44.144	32	7.680	53.947
Incrementi	43	1	17	5	0	0	3.676	3.742
Riclassificazioni					8.387		(8.387)	0
Dismissioni								0
<b>Saldo al 31 12 2009</b>	<b>1.199</b>	<b>260</b>	<b>606</b>	<b>92</b>	<b>52.531</b>	<b>32</b>	<b>2.969</b>	<b>57.689</b>
<b>Fondo ammortamento</b>								
Saldo al 1° gennaio 2009	563	244	452	87	3.349	0	0	4.695
Riclassificazioni								0
Ammortamenti	237	7	64	2	1.537			1.847
Dismissioni								0
<b>Saldo al 31 12 2009</b>	<b>800</b>	<b>251</b>	<b>516</b>	<b>89</b>	<b>4.886</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>6.542</b>
<b>Valore netto contabile</b>								
Saldo al 31 12 2008	593	15	137	0	40.795	32	7.680	49.252
<b>Saldo al 31 12 2009</b>	<b>399</b>	<b>9</b>	<b>90</b>	<b>3</b>	<b>47.645</b>	<b>32</b>	<b>2.969</b>	<b>51.147</b>

31/12/2008	Attrezzature commerciali	Mobili e arredi	Macchine ufficio	Beni valore unitario	Migliorie su beni di terzi	Immobil. in corso	Migliorie in corso	Totale
<b>Costo originario</b>								
Saldo al 1 gennaio 2008	1.060	253	572	70	33.025	0	13.883	48.863
Incrementi	96	6	17	17	68	32	5.428	5.664
Riclassificazioni					11.529		(11.529)	0
Dismissioni					(478)		(102)	(580)
<b>Saldo al 31 12 2008</b>	<b>1.156</b>	<b>259</b>	<b>589</b>	<b>87</b>	<b>44.144</b>	<b>32</b>	<b>7.680</b>	<b>53.947</b>
<b>Fondo ammortamento</b>								
Saldo al 1 gennaio 2008	332	226	371	70	1.950	0		2.949
Ammortamenti	231	18	81	17	1.428	0		1.775
Dismissioni					(29)			(29)
<b>Saldo al 31 12 2008</b>	<b>563</b>	<b>244</b>	<b>452</b>	<b>87</b>	<b>3.349</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>4.695</b>
<b>Valore netto contabile</b>								
Saldo al 01 01 2008	728	27	201	0	31.075	0	13.883	45.914
<b>Saldo al 31 12 2008</b>	<b>593</b>	<b>15</b>	<b>137</b>	<b>0</b>	<b>40.795</b>	<b>32</b>	<b>7.680</b>	<b>49.252</b>

*A.I.a. Immobili impianti e macchinari: Migliorie su beni di terzi*

La voce di complessivi euro 47.645 mila, comprende:

- Spese per interventi realizzati sul patrimonio immobiliare gestito, per un valore netto pari ad euro 47.548 mila, riferite ai lavori di riqualificazione commerciale dei 103 complessi immobiliari di stazione, il cui costo di acquisto è pari ad euro 52.119 mila. L'incremento dell'anno riclassificato dalla voce immobilizzazioni in corso al 31 dicembre 2008 ammonta ad euro 8.288 mila. L'ammortamento del periodo, per un valore pari ad euro 1.537 mila, è riferito alle opere completate alla data di chiusura dell'esercizio.

Gli investimenti realizzati sono di seguito riepilogati per tipologia di spesa:

TIPOLOGIA	COSTO DI ACQUISTO
▪ realizzazione interventi di valorizzazione commerciale	44.820
▪ studi e progettazioni	1.407
▪ personale direttamente impegnato su commesse	3.711
▪ direzione lavori	1.589
▪ pubblicazione di bandi di gara	177
▪ realizzazione di prodotti grafici	48
▪ coordinamento sicurezza	95
▪ altri servizi tecnici	128
▪ oneri finanziari capitalizzati	144
	52.119
<i>TOTALE FONDO AMMORTAMENTO</i>	<b>(4.571)</b>
<i>VALORE NETTO INVESTIMENTI COMPLESSI DI STAZIONE IN ESERCIZIO AL 31/12/09</i>	47.548

- Migliorie su beni di terzi in locazione, per oneri sostenuti per la ristrutturazione della sede aziendale, condotta in locazione, e delle sedi periferiche per un valore netto pari ad euro 97 mila.

*A.I.b. Immobili Impianti e Macchinari: Migliorie su beni di terzi in corso*

Nella voce immobilizzazioni materiali in corso, pari ad euro 11.289 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.), per complessivi euro 2.969 mila, nonché quelle riferite alle attrezzature commerciali (impianti pubblicitari) in attesa di installazione per complessivi euro 32 mila.

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

TIPOLOGIA	COSTO DI ACQUISTO
▪ realizzazione interventi di valorizzazione commerciale	1.236
▪ studi e progettazioni	490
▪ personale direttamente impegnato su commesse di investimento	1.046
▪ direzione lavori	100
▪ pubblicazione di bandi di gara	14
▪ coordinamento sicurezza	12
▪ altri servizi tecnici	46
▪ oneri finanziari	25
<b>TOTALE IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI IN CORSO</b>	<b>2.969</b>

*A.II - Attività immateriali*

La posta ammonta a euro 237 mila, con una variazione in diminuzione di euro (63) mila rispetto al 31 dicembre 2008.

La movimentazione è così dettagliabile:

31/12/2009	Diritti di brevetto, ...	Altre Immob. Immateriali	Immobilizzazioni in corso	Totale
<b>Costo originario</b>				
Saldo al 1° gennaio 2009	656	2.432	58	3.146
Incrementi	26	127	0	153
Riclassificazioni	0	58	(58)	0
Dismissioni/Svalutazioni	0	0	0	0
<b>Saldo al 31 12 2009</b>	<b>682</b>	<b>2.617</b>	<b>0</b>	<b>3.299</b>
<b>Fondo ammortamento</b>				
Saldo al 1° gennaio 2009	611	2.234	0	2.845
Ammortamenti	40	176	0	216
Riclassificazioni	0	0	0	0
Dismissioni	0	0	0	0
<b>Saldo al 31 12 2009</b>	<b>651</b>	<b>2.410</b>	<b>0</b>	<b>3.061</b>
<b>Valore netto contabile</b>				
Saldo al 01/01/2009	45	198	58	301
<b>Saldo al 31 12 2009</b>	<b>31</b>	<b>207</b>	<b>0</b>	<b>238</b>

31/12/2008	Diritti di brevetto, ...	Altre Immob. Immateriali	Immobilizzazi oni in corso	Totale
<b>Costo originario</b>				
Saldo al 1° gennaio 2008	630	2.310	0	2.940
Incrementi	26	122	58	206
Riclassificazioni	0	0	0	0
Dismissioni/Svalutazioni	0		0	0
<b>Saldo al 31 12 2008</b>	<b>656</b>	<b>2.432</b>	<b>58</b>	<b>3.146</b>
<b>Fondo ammortamento</b>				
Saldo al 1° gennaio 2008	540	1.959	0	2.499
Ammortamenti	71	275		346
Riclassificazioni				0
Dismissioni				0
<b>Saldo al 31 12 2008</b>	<b>611</b>	<b>2.234</b>	<b>0</b>	<b>2.845</b>
<b>Valore netto contabile</b>				
Saldo al 01 01 2008	90	351	0	441
<b>Saldo al 31 12 2008</b>	<b>45</b>	<b>198</b>	<b>58</b>	<b>301</b>

#### A.II.a Diritti di utilizzazione 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 informatici amministrativi e gestionali della Società.

#### A.II.b Altre immobilizzazioni immateriali

La voce altre immobilizzazioni immateriali, di euro 207 mila, comprende prevalentemente gli oneri sostenuti per lo sviluppo del *software* realizzato per il supporto dei processi operativi ed amministrativi della Società, per un valore netto contabile pari ad euro 207 mila.

#### A.III - Attività fiscali differite

Nel seguito vengono dettagliati i movimenti delle "Attività per imposte anticipate" e delle "Passività per imposte differite" per tipologia di differenze temporali, determinati sulla base delle aliquote fiscali previste dai provvedimenti in vigore, nonché l'ammontare delle attività per imposte anticipate compensate, ove consentito, con le passività per imposte differite.

Imposte Differite	Attive		Passive	
	31/12/09	31/12/08	31/12/09	31/12/08
Differenze temporanee originate da:				
- Variazioni fiscali da modello Unico	1.748	1.507	(9)	0
- Attualizzazione Fondo TFR	4	0	0	(39)
- Applicazione <i>component approach</i>	0	105	0	0
- Capitalizzazione Oneri Finanziari	0	0	0	(26)
<b>Totale</b>	<b>1.752</b>	<b>1.612</b>	<b>( 9)</b>	<b>( 65)</b>

Per l'analisi delle differenze temporanee che hanno comportato la rilevazione di imposte anticipate e per le altre informazioni inerenti la fiscalità differita si rinvia alla successiva sezione relativa alle imposte sul reddito della presente nota integrativa.

#### *A.IV - Altre attività non correnti*

La posta ammonta a euro 149 mila, con una variazione in diminuzione di euro (2) mila rispetto al 31 dicembre 2008.

La voce accoglie principalmente i depositi cauzionali, in denaro, versati dalla Società in relazione ai contratti di locazioni passivi ed utenze (per un totale di euro 140 mila).

<b>Altre attività non correnti</b>	<b>31/12/2009</b>	<b>31/12/2008</b>
Depositi cauzionali	140	143
Altro	9	8
<b>Totale</b>	<b>149</b>	<b>151</b>

## **B - ATTIVITÀ CORRENTI**

#### *B.I - Crediti commerciali*

La posta ammonta a euro 29.393 mila, con una variazione in aumento di euro 8.107 mila rispetto al 31 dicembre 2008.

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

La composizione della voce è di seguito dettagliata.

<b>Crediti Commerciali</b>	<b>31/12/2009</b>	<b>31/12/2008</b>	<b>Variazione</b>
Crediti commerciali verso clienti terzi	12.450	10.301	2.149
Crediti commerciali verso controllanti	36	25	11
Crediti commerciali verso consociate	19.573	13.145	6.428
Fondo svalutazione Crediti	(2.666)	(2.185)	(481)
<b>TOTALE</b>	<b>29.393</b>	<b>21.286</b>	<b>8.107</b>

#### *B.I.a - Crediti verso clienti terzi*

I crediti verso clienti ammontano a euro 12.450 mila e sono prevalentemente riferiti ad utenti per contratti di locazione di spazi commerciali ed abitativi.

L'incremento del saldo complessivo dei crediti verso clienti è strettamente

correlato all'incremento del fatturato complessivo aziendale.

Il saldo al 31/12/2009 è così dettagliato:

Crediti Commerciali	31/12/2009	31/12/2008	Variazione
vs terzi per fatture emesse	10.009	7.656	2.353
vs terzi per fatture da emettere	2.395	2.597	(202)
vs terzi per interessi di mora	46	48	( 2)
<b>TOTALE</b>	<b>12.450</b>	<b>10.301</b>	<b>2.149</b>

Il saldo dei crediti verso clienti include l'ammontare del fatturato con accredito diretto mediante procedura R.I.D., già all'incasso, per un valore complessivo pari ad euro 651 mila (euro 1.303 mila al 31 dicembre 2008).

L'importo complessivo dei crediti assistiti da garanzia cambiaria è pari ad euro 266 mila, già presentati all'incasso alla data di chiusura dell'esercizio.

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.

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

Fondo svalutazione crediti	Saldo al 31/12/08	Accantonamenti	Utilizzi	Rilascio fondi	Riclassifiche	Saldo al 31/12/09
Clienti crediti ordinari	2.137	795	(311)	0	0	2.621
Clienti per interessi di mora	48	0	(3)	0	0	45
<b>TOTALE</b>	<b>2.185</b>	<b>795</b>	<b>(314)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2.666</b>

L'incremento del Fondo svalutazione crediti al 31 dicembre 2009, per complessivi euro 795, deriva dagli stanziamenti effettuati nell'esercizio ad integrazione del fondo svalutazione per inesigibilità stimata dei crediti commerciali, già esistente al 31/12/2008 per euro 2.137 mila.

Il decremento è riferito all'utilizzo dei fondi esistenti al 31 dicembre 2008 per perdite su crediti ordinari verso clienti (euro 311 mila) e per realizzo di crediti per interessi di mora di competenza di esercizi precedenti (euro 3 mila).

È proseguita la gestione dei contenziosi già pendenti alla data di chiusura dell'esercizio 2008. In particolare, la società ha in corso un arbitrato con il gestore della rete di rivenditori di quotidiani e periodici ubicati nelle stazioni descritto tra gli eventi di rilievo nelle Informazioni sulla Gestione. Per quanto riguarda tale contenzioso si è proceduto sulla base del presupposto che l'eventuale accoglimento della domanda di adeguamento dei canoni formulata dalla società - di cui peraltro si è contestata l'ammissibilità - debba

prevalentemente riguardare i canoni successivi alla notifica della domanda di arbitrato.

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

#### *B.I.b - Crediti verso imprese controllanti*

Al 31 dicembre 2009, i crediti di natura commerciale verso Ferrovie dello Stato S.p.A. sono pari ad euro 36 mila e si incrementano di euro 11 mila rispetto al precedente esercizio.

La voce è così dettagliata:

Crediti Commerciali	31/12/2009	31/12/2008	Variazione
vs Controllanti	36	25	11
<i>TOTALE</i>	<b>36</b>	<b>25</b>	<b>11</b>

#### *B.I.c - Crediti verso imprese consociate*

La voce accoglie il saldo al 31/12/2009 dei crediti nei confronti delle imprese controllate dalla capogruppo FERROVIE DELLO STATO S.p.A., pari ad euro 19.573 mila, che hanno subito un incremento di euro 6.432 mila rispetto alla data di chiusura del precedente esercizio.

Crediti Commerciali	31/12/2009	31/12/2008	Variazione
vs Consociate	19.573	13.141	6.432
<i>TOTALE</i>	<b>19.573</b>	<b>13.141</b>	<b>6.432</b>

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

L'incremento è prevalentemente riferito ai crediti per canoni di locazione, oneri di conduzione e servizi tecnici, maturati al 31 dicembre 2009 nei confronti delle consociate RFI SpA e Trenitalia SpA.

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

## **B.II Attività finanziarie correnti**

La voce rileva il saldo liquido del c/c intersocietario pari ad euro 1.373 mila, intrattenuto presso la controllante Ferrovie dello Stato S.p.A., il cui saldo risulta aumentato di euro 1.165 mila rispetto al 31/12/2008.

Descrizione	31/12/2009	31/12/2008	Variazione
C/c intersocietario	1.373	208	1.165
<i>TOTALE</i>	<b>1.373</b>	<b>208</b>	<b>1.165</b>

**B.III Crediti tributari**

Il saldo dei crediti tributari è pari ad euro 19 mila, al 31 dicembre 2009, e ha subito una variazione in diminuzione rispetto al 31 dicembre 2008 pari ad euro 59 mila.

Descrizione	31/12/2009	31/12/2008	Variazione
Crediti Tributari	19	78	( 59)
<i>TOTALE</i>	<b>19</b>	<b>78</b>	<b>( 59)</b>

La voce è prevalentemente riferibile al credito per imposta di bollo assolta in modo virtuale in acconto per il periodo d'imposta in corso.

**B.IV Altre attività correnti**

Il saldo della voce pari ad euro 124 mila al 31/12/2009, comprende gli altri crediti di natura non commerciale per anticipi concessi a dipendenti ed enti previdenziali.

Descrizione	31/12/2009	31/12/2008	Variazione
Credito IRES consolidato fiscale	0	248	( 248)
Anticipi per premi assicurativi	28	0	28
Anticipi a fornitori	35	14	21
Anticipi a enti previdenziali	0	14	( 14)
Altri crediti per transazioni	0	138	( 138)
Anticipi a personale su note spese	61	63	( 2)
<i>TOTALE</i>	<b>124</b>	<b>477</b>	<b>( 353)</b>

**B.VI Disponibilità liquide e mezzi equivalenti**

La posta ammonta a euro 1.276 mila, con una variazione in aumento di euro 944 mila rispetto al 31 dicembre 2008.

Essa è così dettagliata:

Descrizione	31/12/2009	31/12/2008	Variazione
Depositi bancari	1.275	331	944
Denaro e altri valori in cassa	1	1	0
<i>Totale</i>	<b>1.276</b>	<b>332</b>	<b>944</b>

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

In particolare il saldo dei depositi bancari è relativo alla temporanea disponibilità determinatasi alla data di chiusura di esercizio per effetto degli accrediti ricevuti da parte di clienti.

**STATO PATRIMONIALE: PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA'****C - PATRIMONIO NETTO**

La posta ammonta a euro 32.159 mila, con una variazione in aumento di euro 2.582 mila rispetto al 31 dicembre 2008.

La variazione registrata nel periodo è prevalentemente riferibile al risultato d'esercizio ed all'esecuzione della delibera dell'Assemblea degli Azionisti del 16 aprile 2009, che ha deliberato la parziale distribuzione ai soci dell'utile netto dell'esercizio chiuso al 31/12/2008, assegnando un dividendo complessivo di euro 5 milioni, e la destinazione alla riserva straordinaria del residuo utile netto del periodo pari ad euro 1.951 mila. In tal sede è stata altresì prevista la riallocazione alla riserva straordinaria della riserva formata con utili a nuovo di euro 2 mila.

**C.I - 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 Azioni	Valore nominale unitario in Euro	Numero azioni	Valore nominale complessivo in Euro
Azioni Ordinarie	1,00	8.333.335	8.333.335
<i>RISULTATO D'ESERCIZIO</i>	0,91	8.333.335	<b>UTILE NETTO</b> 7.600.903

**C.II - Altre riserve**

Altre Riserve	31/12/2009	31/12/2008	Variazione
Riserva legale	1.667	1.667	0
Riserve di utili	1.248	1	1.247
Altre Riserve	0	0	0
Integrazione IAS 19	(28)	(10)	(18)
Riserva sovrapprezzo azioni	13.333	13.333	0
<b>TOTALE</b>	<b>16.220</b>	<b>14.991</b>	<b>1.229</b>

**C.III - Utili /(perdite) portati a nuovo**

Risultati portati a nuovo	31/12/2009	31/12/2008	Variazione
Utili (Perdite) portati a nuovo	5	7	(2)
<b>TOTALE</b>	<b>5</b>	<b>7</b>	<b>(2)</b>

**C.IV - Utili /(perdite) di esercizio**

Risultato Netto	31/12/2009	31/12/2008	Variazione
Utile (Perdita) dell'esercizio	7.601	6.245	1.356
<b>TOTALE</b>	<b>7.601</b>	<b>6.245</b>	<b>1.356</b>

Nel seguente prospetto è indicata l'origine, la disponibilità e la distribuibilità delle voci di patrimonio netto, nonché la loro utilizzazione nei tre precedenti esercizi.

ORIGINE	IMPORTI AL 31/12/09	QUOTA INDISPON. LE (A) (*)	QUOTA DISPONIB. E (B)	QUOTA DISTRIBUI BILE DI B	RIEPILOGO DELLE UTILIZZAZIONI DELL'ESERCIZIO E DEI TRE ESERCIZI PRECEDENTI			
					AUMENTO CAPITALE	COPERTUR A PERDITE	DISTRIB.NE AI SOCI	ALTRO
Capitale sociale	8.333							
Riserve di capitale	0							
Riserva sovrapprezzo azioni	13.333	--	13.333		--	--	13.333	13.333
Riserva legale	1.667	1.667	0	--	--	--	--	--
Altre riserve	1.225	--	1.225	1.225	--	--	--	--
Utili a nuovo		-						
<b>TOTALE</b>	<b>24.558</b>	<b>1.667</b>	<b>14.558</b>	<b>1.225</b>	--	--	<b>13.333</b>	<b>13.333</b>

(\*) Ammontare disponibile per aumento di capitale e per copertura perdite.

Con riferimento alle poste del patrimonio netto, si precisa inoltre quanto segue:

- a) La società si è avvalsa nell'anno 2008 della facoltà di rimuovere il vincolo relativo alle deduzioni extra contabili operate in periodi d'imposta precedenti, ex art. 109, comma 4, lettera b), del DPR n. 917/1986 (TUIR), mediante pagamento dell'imposta sostitutiva dovuta ai sensi dell'art. 1, comma 48 della Legge n. 244/2007. Alla data di chiusura dell'esercizio non esistono dunque riserve o altri fondi che in caso di distribuzione concorrono a formare il reddito imponibile della società.
- b) Le riserve o altri fondi che in caso di distribuzione non concorrono a formare il reddito imponibile degli azionisti, ammontano ad euro 13.333 mila (Riserva da sovrapprezzo azioni).

**D - PASSIVITÀ NON CORRENTI**

Passività non correnti	31/12/2009	31/12/2008	Variazione
Finanziamenti a lungo termine	20.039	8.000	12.039
TFR e altri benefici ai dipendenti	633	685	-52
Altre passività non correnti	452	399	53
<b>TOTALE</b>	<b>21.124</b>	<b>9.084</b>	<b>12.040</b>

**D.I - Finanziamenti a lungo termine**

La voce rileva il saldo dei *Debiti verso banche* per finanziamenti a lungo termine, pari ad euro 20.039 mila al 31 dicembre 2009, con una variazione in aumento di euro 12.039 mila, rispetto alla data di chiusura del precedente esercizio. Esprime l'effettivo debito per capitale, interessi ed oneri accessori maturati ed esigibili, al netto della quota corrente, pari ad euro 1.257 mila, riferita alle rate del secondo finanziamento in scadenza entro il 2010, iscritta tra le passività finanziarie correnti.

Tale passività si riferisce ai finanziamenti a medio/lungo termine, sottoscritti ed erogati dalla BNL alla fine del semestre, funzionali all'acquisizione delle risorse necessarie per il completamento del piano d'investimento in corso di realizzazione. A fronte di tali finanziamenti non sono state concesse garanzie reali su beni sociali, né garanzie personali da parte della Società e/o da parte di terzi, la Società si è tuttavia impegnata a canalizzare su un conto corrente dell'istituto di credito erogante, di piena e libera disponibilità, parte degli introiti derivanti dai rapporti attivi.

In particolare la voce è composta come segue:

- finanziamento bancario (BNL) di importo pari ad euro 8 milioni, ottenuto dalla Società nel 2007 e già rilevato al 31/12/2008, con rimborso in un'unica soluzione a 5 anni dalla prima erogazione, e facoltà di estinzione anticipata anche parziale;
- mutuo bancario di durata decennale di complessivi euro 14 milioni, interamente utilizzato dalla società nel primo semestre del 2009, ad un tasso d'interesse pari all'euribor + 190bps, con rimborso in 20 rate semestrali a partire dal 31/12/2009 e facoltà di estinzione anticipata anche parziale;
- quota imputabile ai prossimi esercizi dei costi di transazione per l'erogazione del secondo mutuo pari a 95 mila euro.

Finanziamenti a Lungo termine	Saldo al 31/12/08	Incrementi	Riclas-sifiche	Utilizzi	Rimborso rate	Saldo al 31/12/09	di cui entro 5 anni	di cui oltre 5 anni
<i>Quota oltre l'esercizio</i>								
Finanziamento BNL 8M€	8.000	0				8.000	8.000	
Finanziamento BNL 14M€	0	14.000	(1.867)			12.133	7.115	5.018
Transaction Cost	0	(105)		11		(94)	(52)	(42)
<b>SUB-TOTALE</b>	<b>8.000</b>	<b>13.895</b>	<b>(1.867)</b>	<b>10</b>	<b>0</b>	<b>20.039</b>	<b>15.063</b>	<b>4.976</b>
<i>Quota corrente</i>								
Finanziamento BNL 14M€	0	00	1.867	0	610	1.257	1.257	
<b>TOTALE</b>	<b>8.000</b>	<b>13.895</b>	<b>0</b>	<b>10</b>	<b>610</b>	<b>21.296</b>	<b>16.320</b>	<b>4.976</b>

**D.II Trattamento di fine rapporto ed altri benefici ai dipendenti**

La posta ammonta a euro 633 con una variazione in diminuzione di euro (52) rispetto al 31 dicembre 2008.

Si riporta di seguito la movimentazione della voce avvenuta nel periodo.

<b>Trattamento Fine Rapporto</b>	<b>2009</b>	<b>2008</b>
Obbligazioni a benefici definiti al 1° gennaio	685	739
Benefici erogati e trasferimenti di fondo	(106)	(101)
Oneri finanziari sulle obbligazioni assunte	28	33
(Utili) perdite attuariali rilevati nel patrimonio netto	25	14
<b>Passività per obbligazioni a benefici definiti al 31 dicembre</b>	<b>633</b>	<b>685</b>

Gli Oneri finanziari sulle obbligazioni assunte, pari ad Euro 28 mila nell'esercizio 2009, sono iscritti a Conto Economico tra gli Oneri finanziari - altri oneri.

<b>Utili e perdite attuariali rilevati nel prospetto di conto economico complessivo</b>	<b>2009</b>	<b>2008</b>
Importo complessivo al 1° gennaio	14	0
Rilevato nell'esercizio	25	14
<b>Importo complessivo al 31 dicembre</b>	<b>39</b>	<b>14</b>

Di seguito sono riportate le principali assunzioni attuariali applicate nel calcolo del TFR:

<b>Ipotesi attuariali</b>	<b>2009</b>	<b>2008</b>
Tasso di attualizzazione	4,20%	4,50%
Tasso atteso di turnover dei dipendenti	5,00%	5,00%
Tasso atteso di anticipazioni	1,00%	1,00%

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

**D.III Altre passività non correnti**

La voce accoglie le somme ricevute a titolo di deposito cauzionale in relazione ai rapporti contrattuali in essere con i clienti per complessivi euro 452 mila (euro 399 mila al 31/12/2008).

**PASSIVITÀ CORRENTI****D.IV Debiti commerciali**

Al 31 dicembre 2009 i debiti commerciali sono dettagliati come segue:

Debiti Commerciali	31/12/2009	31/12/2008	Variazione
Debiti commerciali verso fornitori terzi	21.726	20.808	918
Debiti commerciali verso controllanti	198	171	27
Debiti commerciali verso consociate	2.838	659	2.179
<b>TOTALE</b>	<b>24.762</b>	<b>21.638</b>	<b>3.124</b>

**D.IV.a Debiti commerciali: verso fornitori**

La voce *Debiti verso fornitori* ammonta a euro 21.726 mila ed è così dettagliata:

Debiti verso fornitori	31/12/2009	31/12/2008	Variazione
Fornitori ordinari	21.726	20.808	918
Amministrazioni dello Stato	0	0	0
<b>TOTALE</b>	<b>21.726</b>	<b>20.808</b>	<b>918</b>

**D.IV.b Debiti commerciali: verso controllanti**

La voce *Debiti verso controllanti* ammonta a euro 198 mila ed è di seguito dettagliata:

Debiti verso controllanti	31/12/2009	31/12/2008	Variazione
Debiti Commerciali verso controllanti	198	171	27
<b>TOTALE</b>	<b>198</b>	<b>171</b>	<b>27</b>

I debiti *Commerciali verso controllanti* 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.

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

**D.IV.c Debiti commerciali: verso consociate**

La voce ammonta a euro mila ed è così dettagliata:

Debiti verso consociate	31/12/2009	31/12/2008	Variazione
Debiti commerciali verso RFI S.p.A.	2.761	577	2.184
Debiti commerciali verso altre consoc.	77	82	( 5)
<b>TOTALE</b>	<b>2.838</b>	<b>659</b>	<b>2.179</b>

La riduzione del debito verso Società del Gruppo FS, registrata alla fine dell'esercizio, è prevalentemente dovuta alla liquidazione dei corrispettivi per canone di retrocessione dovuti alla consociata RFI SpA.

**D.V** *Debiti tributari*

La voce *Debiti tributari* ammonta ad euro 328 mila, con una variazione in aumento di euro 26 mila rispetto al 31/12/2008, ed è di seguito dettagliata:

Debiti Tributari	31/12/2009	31/12/2008	Variazione
Ritenute alla fonte operate	224	277	( 53)
IRAP	97	8	89
Altre imposte e tasse	7	16	( 9)
<i>TOTALE</i>	<b>328</b>	<b>301</b>	<b>27</b>

Nella voce è rilevato l'effettivo debito verso l'erario per ritenute alla fonte operate IRAP ed altre imposte e tasse da liquidare alla data di chiusura del periodo, al netto degli acconti ed eventuali altri crediti compensabili in sede di versamento. La voce "altre imposte e tasse" rileva il debito per l'ultima rata dell'imposta sostitutiva ex Legge n. 244/2007. I criteri di determinazione delle imposte sono dettagliatamente esposti nel successivo paragrafo "*Imposte dell'esercizio*" del presente documento.

**D.VI** *Altre passività finanziarie correnti*

Le altre passività correnti sono pari a zero. La posta era pari a 903 mila euro nel 2008 e rappresentava l'esposizione per anticipazioni bancarie in conto corrente e gli interessi maturati e non liquidati alla data di chiusura dell'esercizio.

**D.VII** *Fondi per rischi e oneri*

La posta ammonta a euro 2.198 mila, con una variazione in aumento di euro 182 mila rispetto al 31 dicembre 2008.

Si riporta di seguito la composizione e movimentazione dell'esercizio.

Descrizione	Saldo al 31 dicembre 2008	Accantonamenti	Utilizzi	Rilascio fondi eccedenti	Saldo al 31 dicembre 2009
Per trattamento di quiescenza	0	0	0	0	0
Imposte, anche differite	0	0	0	0	0
Altri rischi ed oneri	2.016	313	0	(131)	2.198
<i>TOTALE</i>	<b>2.016</b>	<b>313</b>	<b>0</b>	<b>( 131)</b>	<b>2.198</b>

L'incremento dei "Fondi per rischi ed oneri" di euro 313 mila è riferito allo stanziamento del periodo per possibili oneri connessi a contenziosi in corso e rivendicazioni connesse alla cessazione del lavoro dipendente. Il decremento di euro 131 mila è riferito al rilascio degli stanziamenti di precedenti esercizi rivelatisi eccedenti rispetto alle stime, in esito alla definizione stragiudiziale delle relative vertenze avvenuta nel corso del 2009.

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. Sono stati conseguentemente adeguati gli accantonamenti per il rischio di soccombenza per le posizioni in essere, tenendo conto che -

trattandosi per lo più di azioni di ripetizione di indebiti che riguardano annualità pregresse – un'eventuale condanna potrebbe determinare oneri economici a carico della Società per i soli importi riferiti a periodi successivi all'acquisizione dei relativi contratti (a decorrere dal 2002).

In relazione ai contenziosi pendenti per appalti, non si segnalano aggiornamenti di rilievo rispetto a quanto esposto in nota al bilancio al 2008 con particolare riferimento al giudizio di opposizione a decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale Civile di Roma in favore di una società fornitrice di prestazioni professionali, per un valore pari ad euro 500 mila, ed al giudizio per il riconoscimento di oneri e danni asseritamente subiti da un'impresa esecutrice di lavori edili per circa euro 2,3 milioni.

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.

#### D.VIII *Altre passività correnti*

La voce al 31 dicembre 2009 ammonta ad euro 3.635 mila ed è così composta:

<b>Altre passività correnti</b>	<b>31/12/2009</b>	<b>31/12/2008</b>	<b>Variazione</b>
Debiti verso controllanti	1.507	8.597	(7.090)
Istituti di previdenza e di sicurezza sociale	603	635	( 32)
Altri debiti	1.525	880	645
<i>TOTALE</i>	<b>3.635</b>	<b>10.112</b>	<b>(6.477)</b>

##### D.VIII.a *Debiti verso controllanti*

I *Debiti verso controllanti* di natura non commerciale ammontano ad euro 1.507 mila e sono di seguito dettagliati:

<b>Debiti verso controllanti</b>	<b>31/12/2009</b>	<b>31/12/2008</b>	<b>Variazione</b>
- Riserve da liquidare	0	8.000	(8.000)
- IVA c/liquidazione di gruppo	980	591	389
- IRES consolidato fiscale ed altri	527	6	521
<i>TOTALE</i>	<b>1.507</b>	<b>8.597</b>	<b>(7.090)</b>

Nella voce sono rilevati i saldi d'imposta a debito trasferiti alla Capogruppo Ferrovie dello Stato: per IVA relativa all'ultimo mese dell'esercizio, ceduta nell'ambito della procedura di liquidazione di gruppo e per IRES dell'esercizio trasferita in relazione alla partecipazione al consolidato fiscale nazionale.

##### D.VIII.b *Istituti di previdenza e di sicurezza sociale*

La voce ammonta a euro 603 mila ed è così dettagliata:

<b>Istituti di previdenza e di sicurezza sociale</b>	<b>31/12/2009</b>	<b>31/12/2008</b>	<b>Variazione</b>
INPS: c/oneri su retribuzioni e compensi	381	419	( 38)
INPS Fondo Tesoreria	36	39	( 3)
Altri fondi integrativi TFR	7	8	( 1)
INAIL	0	0	0
Altri Enti previdenziali e assistenziali	179	169	10
<i>TOTALE</i>	<b>603</b>	<b>635</b>	<b>( 32)</b>

*B.VIII.c Altri debiti*

La voce ammonta ad euro 1.525 mila ed è così dettagliata:

<b>Natura</b>	<b>31/12/2009</b>	<b>31/12/2008</b>	<b>Variazione</b>
Personale per competenze da liquidare	894	500	394
Compensi organi sociali	543	309	234
Creditori diversi	67	67	0
Altro	21	4	17
<b>TOTALE</b>	<b>1.525</b>	<b>880</b>	<b>645</b>

## CONTO ECONOMICO

Di seguito sono analizzati ricavi e costi dell'esercizio, posti a raffronto con i corrispondenti valori dell'esercizio precedente.

### 1. Ricavi e Proventi

#### 1.1 - Ricavi delle vendite e prestazioni

I ricavi delle vendite e delle prestazioni ammontano ad euro 69.162 mila, con una variazione in aumento di euro 4.681 mila rispetto all'esercizio 2008.

Descrizione	2009	2008	Variazione
Corrispettivi sfruttamento economico stazioni	32.885	30.307	2.578
Recupero oneri accessori gestione stazioni	27.687	28.308	( 621)
Corrispettivi gestione complessi immobiliari	3.735	1.742	1.993
Corrispettivi per utilizzo spazi pubblicitari	3.272	2.065	1.207
Corrispettivi per valorizzazione immobili	1.583	2.059	( 476)
<b>TOTALE RICAVI PER SERVIZI</b>	<b>69.162</b>	<b>64.481</b>	<b>4.681</b>

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 ampiamente esposto nella Relazione sulla gestione allegata al bilancio.

I ricavi da sfruttamento dei complessi immobiliari prevalentemente riferiti ai canoni di locazione maturati nell'esercizio, hanno subito un aumento di euro 2.578 mila, imputabile all'incremento delle aree a reddito, alla regolarizzazione delle posizioni contrattuali sospese ed al normale adeguamento dei canoni contrattuali.

I ricavi da recupero oneri accessori hanno subito un decremento di euro 621 mila, determinato dalla contrazione registrata nei costi di gestione, per effetto dell'implementazione del livello qualitativo e quantitativo dei servizi erogati per i complessi di stazione.

L'incremento registrato nei corrispettivi per la gestione dei complessi immobiliari è dovuto al bonus relativo al livello della qualità dei servizi erogati (di cui sono illustrate le principali caratteristiche nella relazione sulla gestione) pari a 2.000 mila.

Il progresso registrato nel volume dei corrispettivi per sfruttamento spazi pubblicitari di euro 1.207 mila è prevalentemente imputabile all'entrata in esercizio dei nuovi impianti pubblicitari.

La voce ricavi per valorizzazione immobili (*fee* da soggetto tecnico) ha registrato un decremento di euro 476 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.

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

### 1.II - Altri Proventi

Il saldo degli altri proventi diversi ammonta ad euro 3.829 mila con una variazione in diminuzione di euro (2.054) mila. La voce è così dettagliata:

Natura	2009	2008	Variazione
Indennità da clienti	1.605	1.544	61
Indennizzi Gruppo FS	0	743	(743)
Penalità fornitori	474	565	(91)
Addebito servizi Call Center	294	284	10
Recupero spese legali e bandi gara	215	406	(191)
Recupero imposte e contributi	185	215	(30)
Plusvalenze	0	28	(28)
Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	526	940	(414)
Altri servizi commerciali	530	1.158	(628)
<b>TOTALE</b>	<b>3.829</b>	<b>5.883</b>	<b>(2.054)</b>

Nella voce “incrementi di immobilizzazioni per lavori interni” di euro 526 mila, sono rilevati i 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).

La voce altri servizi comprende corrispettivi per servizi commerciali (euro 643 mila nel 2008) e per appalti relativi all’installazione di sistemi di sicurezza nelle stazioni (euro 353 mila nel 2008).

### 2. - Costi operativi

I costi della produzione ammontano ad euro 60.645 mila, con una variazione in diminuzione di euro (48) mila rispetto all’esercizio 2008.

La variazione intervenuta nelle singole voci è di seguito dettagliata

Descrizione	2009	2008	Variazione
Materie prime, sussidiarie e merci	225	562	(337)
Servizi	32.585	33.178	(593)
Godimento di beni di terzi	16.002	14.067	1.935
Salari e stipendi	4.975	5.356	(382)
Oneri sociali	1.568	1.713	(144)
Trattamento di fine rapporto	352	377	(25)
Altri costi del personale	1.373	1.674	(301)
Ammortamento immobilizzazioni immateriali	216	346	(131)
Ammortamento immobilizzazioni materiali	1.847	1.775	73
Svalutazioni crediti attivo circolante	795	1.186	(391)
Accantonamento per rischi	313	0	313
Oneri diversi di gestione	394	459	(65)
<b>TOTALE</b>	<b>60.645</b>	<b>60.693</b>	<b>(48)</b>

Il dettaglio delle voci che compongono i costi della produzione è illustrato nelle tabelle e nei commenti di seguito esposti.

**2.I - Costi per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci**

La voce ammonta a euro 225 mila ed è così dettagliata:

Descrizione	2009	2008	Variazione
Apparati per installazione	54	364	( 310)
Materiali di consumo	44	14	30
Cancelleria e stampati	35	50	( 15)
Carburanti e lubrificanti	92	134	( 42)
<b>TOTALE</b>	<b>225</b>	<b>562</b>	<b>(337)</b>

**2.II - Costi per servizi**

La voce ammonta a euro 32.585 mila ed è così dettagliata:

Costi per servizi	2009	2008	Variazione
Manutenzione beni immobili di terzi	27.832	28.427	( 595)
Servizi di ingegneria	1.121	1.310	( 189)
Prestazioni professionali	476	473	3
Altre prestazioni di terzi	767	468	299
Viaggi e trasferte	423	542	( 119)
Assicurazioni	126	204	( 78)
Manutenzione beni mobili (software)	563	564	( 1)
Compensi Organi Sociali	500	478	22
Utenze	265	293	( 28)
Vigilanza	72	73	( 1)
Pulizia	30	23	7
Ricerca Formazione del personale	18	20	( 2)
Postali	32	34	( 2)
Servizi di agenzia	7	7	0
Servizi infragruppo	41	50	( 9)
Consulenze	146	50	96
Altri costi	166	162	4
<b>TOTALE</b>	<b>32.585</b>	<b>33.178</b>	<b>( 593)</b>

Si segnala in particolare il decremento (2%) delle spese di manutenzione del patrimonio immobiliare determinato dall'ampliamento dei perimetri gestiti e dall'adeguamento dei prezzi e delle tariffe relative ai servizi di manutenzione e conduzione dei fabbricati di stazione. Le altre voci non presentano significativi scostamenti rispetto all'anno precedente.

**2.III - Costo del personale**

La voce ammonta a euro 8.268 mila ed è così dettagliata:

Costo del personale	2009	2008	Variazione
Salari e stipendi	4.975	5.356	(381)
Oneri sociali	1.568	1.713	(145)
Trattamento di fine rapporto	352	377	(25)
Altri costi del personale	1.373	1.674	(301)
<b>TOTALE</b>	<b>8.268</b>	<b>9.120</b>	<b>(852)</b>

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

La voce ha subito una significativa riduzione rispetto al precedente esercizio in relazione all'evoluzione registrata nella consistenza media del personale dipendente nel corso dell'esercizio.

Tra gli altri costi del personale sono iscritti gli oneri relativi agli incentivi per l'esodo di personale dirigenziale e le seguenti voci riclassificate da costi per servizi.

Altri costi del personale	2009	2008	Variazione
Collaborazioni coordinate continuative	595	1.172	( 577)
Costi per il personale distaccato	153	151	2
Lavoro interinale	171	13	158
Incentivi esodo personale dipendente	454	338	116
<b>TOTALE</b>	<b>1.373</b>	<b>1.674</b>	<b>( 301)</b>

#### 2.IV - Altri costi operativi

La voce ammonta a euro 16.396 mila ed è così dettagliata:

Costi per godimento beni di terzi	2009	2008	Variazione
Corrispettivi utilizzo patrimonio immobiliare RFI	14.971	13.030	1.941
Royalties passive per utilizzo marchio FS	65	65	0
Canoni utilizzo licenze	243	243	0
Canoni locazione uffici aziendali	387	391	( 4)
Noleggio beni strumentali	336	338	( 2)
Altri costi diversi	394	459	( 66)
<b>TOTALE</b>	<b>16.396</b>	<b>14.526</b>	<b>1.869</b>

L'incremento dei corrispettivi inerenti alla gestione del patrimonio immobiliare, dovuti alla consociata *RFI* proprietaria degli immobili in base al contratto di utilizzo e sfruttamento economico in vigore, è strettamente correlato all'aumento dei ricavi da sfruttamento economico dei complessi immobiliari gestiti. Le altre voci non presentano significativi scostamenti rispetto all'anno precedente.

#### 2.V - Ammortamenti e perdite di valore delle immobilizzazioni

La voce ammonta a euro 2.063 mila ed è così dettagliata:

Ammortamenti e perdite di valore di immobilizzazioni	2009	2008	Variazione
Ammortamento immobili, impianti e macchinari	1.847	1.775	72
Ammortamento attività immateriali	216	346	(130)
<b>TOTALE</b>	<b>2.063</b>	<b>2.121</b>	<b>(58)</b>

Di seguito si fornisce il dettaglio degli ammortamenti in relazione alle singole categorie di beni ammortizzabili, nonché la relativa variazione rispetto al precedente esercizio.

Ammortamento Beni Materiali	2009	2008	Variazione
Amm. migliorie beni di terzi:uffici in locazione	30	38	( 8)
Amm. migliorie beni di terzi: complessi di stazione	1.507	1.390	117
Amm. attrezzature commerciali	237	231	6
Amm. mobili e arredi d'ufficio	7	18	( 11)
Amm. macchine d'ufficio elettroniche	64	81	( 17)
Amm. altri beni	2	17	( 15)
<b>TOTALE</b>	<b>1.847</b>	<b>1.775</b>	<b>72</b>

L'incremento degli ammortamenti di immobilizzazioni materiali è riconducibile al volume degli ulteriori investimenti passati in esercizio, con riferimento alle opere di riqualificazione dei complessi di stazione e per le nuove attrezzature commerciali ed hardware.

<b>Ammortamento Beni Immateriali</b>	<b>2009</b>	<b>2008</b>	<b>Variazione</b>
Ammortamento Software	40	71	( 31)
Ammortamento Spese sviluppo software uso interno	176	275	( 99)
<i>TOTALE</i>	<b>216</b>	<b>346</b>	<b>( 130)</b>

#### **2.VI - Accantonamento a fondo svalutazione crediti**

La voce il cui saldo ammonta ad euro 795 mila, accoglie gli accantonamenti effettuati nel corso dell'esercizio in relazione alla valutazione di inesigibilità dei crediti commerciali.

La voce ha subito la seguente variazione:

<b>Descrizione</b>	<b>2009</b>	<b>2008</b>	<b>Variazione</b>
Svalutazione crediti verso clienti	795	1.185	( 390)
<i>TOTALE</i>	<b>795</b>	<b>1.185</b>	<b>(390)</b>

#### **2.VII - Accantonamenti per rischi ed oneri**

Come già esposto a commento dei relativi fondi tra le passività, l'accantonamento effettuato nell'esercizio per complessivi euro 313 mila, rappresenta l'aggiornamento delle stime relative ai rischi ed oneri connessi alle controversie legali, pendenti e potenziali, ed in dipendenza di altre possibili transazioni su rapporti commerciali in corso di definizione, la cui evoluzione è descritta nel commento relativo ai Fondi per rischi ed oneri.

### 3 - Proventi ed oneri finanziari

La gestione finanziaria presenta un saldo negativo di euro (524) mila, con una variazione in diminuzione di euro (704) mila, rispetto all'esercizio 2008. Di seguito si riporta il dettaglio dei proventi e degli oneri finanziari.

#### 3.I - Proventi Finanziari

Proventi Finanziari	2009	2008	Variazione
- da controllanti: interessi da c/c intersocietario	32	228	( 196)
- da altri			
- interessi attivi su c/c bancari e postali	23	54	( 31)
- interessi su altri crediti	0	155	( 155)
- interessi attivi di mora	3	50	( 47)
Sub-totale proventi finanziari da altri	58	487	(429)
Utili su cambi	0	0	0
<b>TOTALE</b>	<b>58</b>	<b>487</b>	<b>(429)</b>

I proventi derivanti dalla gestione finanziaria sono prevalentemente riferiti agli interessi attivi maturati sulla liquidità in giacenza presso istituti di credito, sul c/c intersocietario intrattenuto con la controllante Ferrovie dello Stato S.p.A.

Gli interessi attivi di mora si riferiscono all'ammontare fatturato ed incassato nel corso dell'esercizio 2009.

#### 3.II - Oneri Finanziari

Oneri Finanziari	2009	2008	Variazione
- verso controllanti	0	0	0
- verso altri			
- interessi su depositi cauzionali	(4)	(6)	2
- oneri su TFR	(28)	(33)	5
- interessi passivi bancari ed oneri finanziari diversi	(550)	(268)	( 282)
Sub-totale oneri finanziari da altri	(582)	(307)	( 275)
Perdite su cambi			
<b>TOTALE</b>	<b>(582)</b>	<b>(307)</b>	<b>(275)</b>

Gli interessi passivi sono sostanzialmente riferibili agli oneri finanziari maturati in relazione alle linee di credito utilizzate di cui si è data evidenza in altra sezione di questa nota esplicativa.

#### 4 - Imposte sul reddito

Le imposte dell'esercizio ammontano a euro 4.220 mila con una variazione in aumento di euro 614 mila rispetto all'esercizio 2008.

La voce risulta composta come segue:

Imposte	2009	2008	Variazione
Imposte correnti:	4.424	3.804	620
IRES	3.520	2.984	537
IRAP	904	820	84
Imposte differite (anticipate)	(204)	(196)	6
IRES differita (anticipata)	(200)	(222)	22
IRES esercizi precedenti	(15)	0	(15)
IRAP differita (anticipata)	11	24	(13)
<b>SALDO NETTO DELL'ESERCIZIO</b>	<b>4.220</b>	<b>3.607</b>	<b>614</b>

#### FISCALITÀ ORDINARIA: IRES

L'onere tributario stimato per IRES dovuta in relazione al reddito complessivo dell'esercizio, è stato quantificato in euro 3.520 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 (27,5%) vigente e delle agevolazioni fiscali applicabili in relazione al reddito del periodo d'imposta in esame.

Le imposte correnti sono determinate al lordo dell'IRES anticipata e differita, di euro (200) mila, per differenze temporanee deducibili in esercizi successivi e recuperi di differenze temporanee tassate o dedotte in precedenti periodi d'imposta in applicazione delle vigenti disposizioni in materia.

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

#### FISCALITÀ ORDINARIA: IRAP

L'accantonamento stimato per IRAP dovuta in relazione all'imponibile dell'esercizio, è stato pari ad euro 904 mila, al lordo di euro 11 mila per imposta anticipata dell'esercizio, calcolata in relazione alle differenze deducibili in periodi di imposta successivi.

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

L'aliquota media risultante dalla distribuzione dell'imponibile IRAP sulla base della dislocazione territoriale del personale, è pari a circa il 4,61%.

#### 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 4,61%). 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 2009, la voce in esame è dunque influenzata dagli effetti economici derivanti dalla variazione dell'aliquota media IRAP (-0,03%). Il maggior onere per imposte dell'esercizio derivanti dalla rettifica dei saldi a credito per imposte anticipate iscritti alla data di chiusura del periodo d'imposta precedente, risulta pari a circa euro 1 mila interamente riferibile all'IRAP. Tra le imposte differite sono altresì rilevate le rettifiche di imposte di anni precedenti per un totale di euro 15 mila.

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

Descrizione	31/12/2009		31/12/2008	
	Ammontare differenze	Effetto fiscale	Ammontare differenze	Effetto fiscale
<b>Imposte anticipate:</b>				
Ammortamento immobilizzazioni immateriali	694	223	794	255
Fondi per rischi ed oneri	2.198	706	2.016	648
Svalutazione crediti	2.255	620	1.714	471
Compensi amministratori non pagati	721	198	481	132
Spese di rappresentanza	1	0	1	0
<b>TOTALE</b>	<b>5.869</b>	<b>1.748</b>	<b>5.006</b>	<b>1.506</b>
<b>Imposte anticipate/differite FTA:</b>				
Imposte differite	18	5	-91	-41
<b>TOTALE</b>	<b>18</b>	<b>5</b>	<b>-91</b>	<b>-41</b>
<b>Imposte differite (anticipate) nette:</b>				
Differenze temporanee escluse dalla determinazione delle imposte (anticipate) e differite:				
Perdite fiscali riportabili a nuovo	0	0	0	0
<b>SALDO NETTO</b>		<b>(1.743)</b>		<b>(1.547)</b>

## RICONCILIAZIONE ONERE FISCALE DA BILANCIO E ONERE FISCALE TEORICO

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

Descrizione	2009	
	Valore	Imposte
<b>Risultato prima delle imposte</b>	<b>11.821</b>	
Onere fiscale teorico	27,5%	3.251
<b>Differenze temporanee deducibili in esercizi successivi:</b>		
Accantonamento fondo svalutazione crediti quota eccedente	634	
Accantonamenti in deducibili per altre finalità	313	
Compensi Amministratori non corrisposti nel periodo	452	
Ammortamento avviamento quota eccedente	0	
<b>Totale</b>	<b>1.399</b>	
<b>Rigiro delle differenze temporanee da esercizi precedenti</b>		
Compensi Amministratori corrisposti nel periodo	(212)	
Utilizzo fondi tassati di esercizi precedenti	(224)	
Ammortamento avviamento quota eccedente di esercizi precedenti	(99)	
Riallineamento differenze IAS (imputati a riserva FTA)	(104)	
<b>Totale</b>	<b>(639)</b>	
<b>Differenze che non si riverteranno negli esercizi successivi</b>		
Sopravvenienze passive	20	
Altri costi in deducibili	310	
IRAP e altre imposte deducibili	(112)	
<b>Totale</b>	<b>218</b>	
<b>Imponibile fiscale</b>	<b>12.799</b>	
<b>Imposte correnti sul reddito dell'esercizio: IRES</b>	<b>27,5%</b>	<b>3.520</b>

Sempre ai fini IRES si riporta il prospetto di riconciliazione tra aliquota ordinaria ed aliquota effettiva:

IRES	2009	2008
<b>Aliquota Ordinaria Applicabile</b>	<b>27,50%</b>	<b>27,50%</b>
<b>Effetto delle variazioni in aumento/(diminuzione) rispetto all'aliquota ordinaria:</b>		
- Redditi esenti	0,00%	0,00%
- Dividendi	0,00%	0,00%
- Costi in deducibili	0,54%	0,70%
- Altre differenze permanenti	(0,00)%	(0,30)%
<b>ALIQUOTA EFFETTIVA</b>	<b>28,04%</b>	<b>27,90%</b>

Segue, infine, il prospetto con la determinazione dell'imponibile IRAP:

Descrizione	Valore	Imposta
<b>Risultato operativo</b>	<b>12.345</b>	
Altri proventi non rilevanti ai fini IRAP	(218)	
Costi del personale ed assimilati non rilevanti ai fini IRAP	8.720	
Svalutazione crediti non deducibile	795	
Altri costi non deducibili	267	
Oneri previdenziali ed assistenziali ed altri costi del personale deducibili ai fini IRAP (inclusa deduzione per riduzione cuneo fiscale)	(2.180)	
<b>Totale</b>	<b>19.729</b>	
<b>Onere fiscale teorico (aliquota media )</b>	<b>4,61%</b>	<b>910</b>
<b>Differenze temporanee deducibili in esercizi successivi:</b>		
Accantonamenti per rischi ed oneri	313	
<b>Recupero differenze temporanee in deducibili di esercizi precedenti:</b>		
Avviamento amm.to in deducibile es. precedenti 1/18 (art 103 TUIR)	(99)	
Riallineamento differenze IAS (imputate a riserva FTA)	(326)	
<b>Imponibile IRAP</b>	<b>19.617</b>	
<b>Imposte correnti: IRAP dell'esercizio</b>		<b>904</b>

**Altre informazioni****Numero medio dei dipendenti**

L'andamento dell'organico medio aziendale nel corso dell'esercizio è riepilogato nella seguente tabella:

Organico	Media 2009	Media 2008	Variazione
Dirigenti	6	7	( 1)
Quadri	34	35	( 1)
Impiegati	85	96	( 11)
Operai	0	0	0
<i>TOTALE</i>	<b>125</b>	<b>138</b>	<b>( 13)</b>

La consistenza media indicata non comprende: un dirigente, dipendente della controllante, distaccato presso la Società per 11 mesi, ed un secondo, sempre dipendente della controllante, distaccato presso la Società per 1 mese.

**Compensi ad amministratori e sindaci**

Ai sensi dell'art. 2427, punto 16), del Codice Civile, si evidenzia l'ammontare dei compensi complessivamente spettanti ai componenti del Consiglio di Amministrazione ed ai membri del Collegio sindacale per lo svolgimento delle proprie funzioni.

Qualifica	2009	2008	Variazione
Consiglio d'amministrazione	452	429	23
Collegio sindacale	48	49	( 1)
<i>TOTALE</i>	<b>500</b>	<b>478</b>	<b>22</b>

La riduzione nell'ammontare dei compensi spettanti ai membri del CdA è prevalentemente riferibile al minor onere complessivo a carico della società per incarichi dell'Amministratore delegato in altre società.

Non esistono dirigenti con responsabilità strategiche al di fuori degli Amministratori. Le eventuali transazioni con dirigenti aventi responsabilità strategiche sono regolate a normali condizioni di mercato.

**Accordi fuori bilancio**

La società non ha posto in essere operazioni fuori bilancio ai sensi dell'articolo 2427 comma 22-ter del Codice Civile.

## Rapporti con parti correlate

## i. Gruppo FS

Nei seguenti prospetti si riportano i valori economici derivanti dai rapporti con società appartenenti al Gruppo FS, già indicati nella relazione sulla gestione.

Anno 2009	Ricavi Operativi	Proventi finanziari	Costi Operativi	Oneri finanziari
<b>IMPRESE CONTROLLANTE:</b>				
Ferrovie dello Stato S.p.A.	47	32	381	
<b>Totale Impresa Controllante</b>	<b>47</b>	<b>32</b>	<b>381</b>	
<b>IMPRESE CONSOCIATE:</b>				
Ferservizi S.p.A.	556		11	
Fercredit S.p.A.				
Italferr S.p.A.	120		1	
RFI S.p.A.	29.647		15.036	
Trenitalia S.p.A.	13.731		127	
Tav S.p.A.				
Sistemi Urbani S.p.A.			9	
<b>Totale Imprese Consociate</b>	<b>44.054</b>	<b>0</b>	<b>15.184</b>	
<b>TOTALE GENERALE</b>	<b>44.101</b>	<b>32</b>	<b>15.565</b>	
<b>Anno 2008</b>				
<b>IMPRESE CONTROLLANTE:</b>				
Ferrovie dello Stato S.p.A.	25	228	327	
<b>Totale Impresa Controllante</b>	<b>25</b>	<b>228</b>	<b>327</b>	<b>0</b>
<b>IMPRESE CONSOCIATE:</b>				
Ferservizi S.p.A.	501		7	
Fercredit S.p.A.				
Italferr S.p.A.	165			
RFI S.p.A.	29.285		13.519	
Trenitalia S.p.A.	12.451		380	
Tav S.p.A.	3			
Sistemi Urbani S.p.A.				
<b>Totale Imprese Consociate</b>	<b>42.405</b>	<b>0</b>	<b>13.906</b>	<b>0</b>
<b>TOTALE GENERALE</b>	<b>42.771</b>	<b>228</b>	<b>14.233</b>	<b>0</b>

Nei seguenti prospetti si riportano i valori patrimoniali verso società del Gruppo FS:

31/12/2009	Crediti commerciali	Crediti diversi(*)	Debiti commerciali	Debiti diversi(*)
<b>IMPRESE CONTROLLANTE:</b>				
Ferrovie dello Stato S.p.A.	36	1.373	198	1.507
<b>Totale Impresa Controllante</b>	<b>36</b>	<b>1.373</b>	<b>198</b>	<b>1.507</b>
<b>IMPRESE CONSOCIATE:</b>				
Ferservizi S.p.A.	380	0	45	0
Fercredit S.p.A.	0	0	0	0
Italferr S.p.A.	62	0	3	7
RFI S.p.A.	11.328	0	2.761	0
Trenitalia S.p.A.	7.803	0	20	0
Tav S.p.A.	0	0	0	0
Sistemi Urbani S.p.A.	0	0	9	0
<b>Totale Imprese Consociate</b>	<b>19.573</b>	<b>0</b>	<b>2.838</b>	<b>7</b>
<b>TOTALE GENERALE</b>	<b>19.609</b>	<b>1.373</b>	<b>3.036</b>	<b>1.514</b>

31/12/2008	Crediti commerciali	Crediti diversi(*)	Debiti commerciali	Debiti diversi(*)
<b>IMPRESE CONTROLLANTE:</b>				
Ferrovie dello Stato S.p.A.	25	456	171	8.597
<b>Totale Impresa Controllante</b>	<b>25</b>	<b>456</b>	<b>171</b>	<b>8.597</b>
<b>IMPRESE CONSOCIATE:</b>				
Ferservizi S.p.A.	239		50	
Fercredit S.p.A.				
Italferr S.p.A.	139		3	
RFI S.p.A.	11.810		576	
Trenitalia S.p.A.	953		32	
Tav S.p.A.			2	
Sistemi Urbani S.p.A.	-			
<b>Totale Imprese Consociate</b>	<b>13.141</b>	<b>0</b>	<b>663</b>	<b>0</b>
<b>TOTALE GENERALE</b>	<b>13.166</b>	<b>456</b>	<b>834</b>	<b>8.597</b>

(\*) i crediti / debiti diversi includono partite non commerciali di natura finanziaria e fiscale per IVA di Gruppo e consolidato fiscale

Nei sopra indicati rapporti intercorsi con le Società appartenenti al gruppo, durante l'esercizio, sono stati adottati prezzi e condizioni di mercato.

## ii. Altre parti correlate:

### a) Gruppo SAVE

Nella seguente tabella sono illustrati i principali rapporti attivi e passivi intercorsi nel periodo con le altre parti correlate.

Di seguito si riportano, inoltre, i valori patrimoniali ed economici derivanti dai sopra indicati rapporti con altre parti correlate. Tali valori sono espressi in migliaia di euro.

Anno 2009	CREDITI	DEBITI	COSTI	RICAVI
AIREST S.p.A.	808	368	150	1.867
AEROPORTO DI VENEZIA S.p.A.	146	481	248	--
SAVE ENGINEERING S.p.A.	0	82	--	--
MANUTENCOOP FACILITY MANAGEMENT S.p.A.	0	89	206	--
<b>TOTALE</b>	<b>954</b>	<b>1.020</b>	<b>604</b>	<b>1.867</b>
Anno 2008	CREDITI	DEBITI	COSTI	RICAVI
ARCHIMEDE 1 S.p.A.	24			155
AIREST S.p.A.	143			1.328
AEROPORTO DI VENEZIA S.p.A.	146	217	217	
SAVE ENGINEERING S.p.A.	3	43		
MANUTENCOOP FACILITY MANAGEMENT S.p.A.	0	64	196	
<b>TOTALE</b>	<b>316</b>	<b>324</b>	<b>413</b>	<b>1.483</b>

Nei sopra indicati rapporti intercorsi, durante l'esercizio, con le imprese correlate non appartenenti al gruppo sono stati adottati prezzi e condizioni di mercato.

### b) Correlate Esterne

I rapporti con le società correlate esterne si sostanziano in rapporti di origine commerciale principalmente relativi a rapporti di somministrazione di servizi da parte di società appartenenti ai Gruppi: Poste Italiane, Enel, Eni. Con la società Poste Italiane si intrattiene altresì un rapporto attivo per locazione spazi di stazione. I saldi al 31/12/2009 non presentano valori significativi.

## Informativa sull'attività di direzione e coordinamento

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

STATO PATRIMONIALE	31/12/2008	31/12/2007
<i>(valori in migliaia di euro)</i>		
<b>ATTIVO:</b>		
A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti		
B) Immobilizzazioni	42.529.233	41.267.070
C) Attivo circolante	5.488.439	6.113.053
D) Ratei e risconti	38.802	30.335
<b>TOTALE</b>	<b>48.056.474</b>	<b>47.410.458</b>
<b>PASSIVO:</b>		
A) Patrimonio Netto:	35.980.289	35.968.996
- Capitale	38.790.425	38.790.425
- Riserve	292.920	292.920
- Utili (perdite) portate a nuovo	(3.114.349)	(2.656.456)
- Utile (perdita) dell'esercizio	11.293	(457.893)
B) Fondi per rischi e oneri	856.868	846.592
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	22.794	23.796
D) Debiti	11.155.426	10.538.321
E) Ratei e risconti	41.097	32.753
<b>TOTALE</b>	<b>48.056.474</b>	<b>47.410.458</b>
<b>GARANZIE, IMPEGNI E ALTRI RISCHI</b>	<b>2.509.554</b>	<b>8.633.708</b>
<b>CONTO ECONOMICO</b>		
	2008	2007
<i>(valori in migliaia di euro)</i>		
A) Valore della produzione	188.520	224.413
B) Costi della produzione	178.429	(296.543)
C) Proventi e oneri finanziari	47.337	41.731
D) Rettifiche di valore di attività finanziarie	(41.643)	(402.659)
E) Proventi e oneri straordinari	5.526	7.751
- Imposte sul reddito dell'esercizio	(10.018)	(32.586)
<b>Utile (perdita) dell'esercizio</b>	<b>11.293</b>	<b>(457.893)</b>

Per una più adeguata e completa comprensione della situazione patrimoniale e finanziaria al 31 dicembre 2008 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.

Il presente bilancio, composto da Stato Patrimoniale, Conto Economico Separato, Prospetto di Conto Economico Complessivo, Prospetto delle variazioni Patrimonio Netto, Rendiconto Finanziario e dalle Note esplicative al Bilancio, rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria nonché il risultato economico dell'esercizio e corrisponde alle risultanze delle scritture contabili.

**CENTOSTAZIONI S.p.A.**

IL PRESIDENTE DEL  
CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE



**“RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE SUL BILANCIO DI  
ESERCIZIO CHIUSO AL 31 DICEMBRE 2009**

Signori Soci,

abbiamo esaminato il progetto di bilancio al 31 dicembre 2009 e la Relazione sulla gestione, a noi comunicati dal Consiglio di Amministrazione. Redigiamo quindi il rapporto previsto dall'art. 2429, II, c.c..

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

In proposito, la Nota Esplicativa dedica un'intera sezione ad illustrare opzioni, scelte esentative, principi ed impatti derivanti dalle transizioni agli IAS/IFRS sia alla data di apertura che a quella di chiusura dell'esercizio 2008 – sul cui patrimonio l'applicazione dei nuovi principi incide complessivamente per €. 29.576 - redigendone e commentandone lo stato patrimoniale e il conto economico.

Il documento contabile – accompagnato da Attestazione di adeguatezza e di applicazione delle procedure di inerenza, debitamente sottoscritta dal Dirigente Preposto ai sensi della L. 262/2005 e dall'Amministratore Delegato – rappresen-



ta in modo corretto la situazione patrimoniale della Società ed, insieme, l'articolazione economica.

Lo stato patrimoniale e il conto economico separato evidenziano l'utile di esercizio in € 7.600.903. La Nota Esplicativa, predisposta ai sensi dell'articolo 2427 del Codice Civile, fornisce dettagliate informazioni sui criteri utilizzati nella formazione del documento e sulle variazioni delle singole poste rispetto all'esercizio precedente.

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

Pertanto, alla luce di quanto sopra esposto, il Collegio esprime un giudizio senza rilievi circa la funzione illustrativa e la coerenza della Relazione e della Nota Esplicativa con il bilancio d'esercizio 2009.

CENTOSTAZIONI S.p.A. – partecipata da FERROVIE DELLO STATO S.p.A. che, come noto, su di essa esercita attività di direzione e coordinamento – si avvale del controllo contabile da parte di Società di revisione.

Il Collegio da atto che, nell'esercizio della propria attività, ha verificato l'organizzazione e l'adeguatezza della gestione amministrativa della Società, constatandone l'idoneità a soddisfare le esigenze operative ed il presidio sul patri-



monio. Questo organo ha effettuato le periodiche verifiche a norma di legge ed è stato presente a tutte le adunanze del Consiglio di Amministrazione e dell'Assemblea. Sono state inoltre seguite le iniziative poste in essere nel quadro del Modello di organizzazione e gestione ex D.Lgs. 231/2001, raccogliendo dall'Organismo di Vigilanza l'attestazione di inesistenza di segnalazioni rilevanti.

In proposito occorre rammentare che questo Organo ha stimolato, con esiti positivi, la pronta ricostituzione della collegialità dell'Organismo e del Comitato Etico.

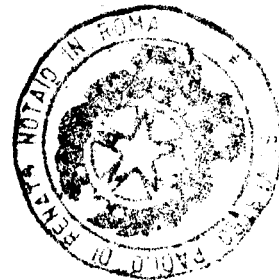
Durante l'esercizio 2009 il Collegio, in particolare:

- ha tenuto 5 riunioni durante l'esercizio 2009 nel rispetto dei termini di istituto ed ha partecipato alle 4 adunanze del Consiglio di Amministrazione ed all'unica Assemblea degli Azionisti, prendendo atto del confronto di opinioni fra il Presidente, l'Amministratore Delegato ed i singoli intervenuti;
- ha intrattenuto con la Società di revisione PRICEWATERHOUSECOOPERS S.p.A. incontri e confronti di informazione e di orientamento, riscontrandone - anche per verifica del libro relativo - la continuità nel controllo durante l'esercizio e raccogliendone sia la dichiarazione di congruenza fra le scritture contabili ed il progetto di bilancio che quella di inesistenza di fatti censurabili;
- ha seguito i momenti operativi che hanno caratterizzato la vita sociale in relazione allo sviluppo delle strategie commerciali industriali e finanziarie ed ha potuto accertare che la Società - nella cornice della propria missio-



ne, votata alla gestione e allo sviluppo di parte del patrimonio immobiliare della RFI - ha proceduto nelle esecuzioni caratteristiche della propria missione;

- ha verificato i profili di interesse applicabili alla Società della circolare n. 36 del 23 dicembre 2008 emessa dal Ministero dell'Economia e delle Finanze, recante indicazioni in ordine all'applicazione delle disposizioni contenute nell'art. 61, del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112 che proseguendo nell'azione di contenimento della spesa pubblica ha previsto ulteriori misure di razionalizzazione e contenimento ed ha preso cognizione che le competenti strutture societarie si sono attivate in materia di riduzione dei costi;
- ha operato ricognizioni sulla struttura organizzativa della Società, sullo stato della filiera gerarchica, sulla rispondenza agli assetti dimensionali delle responsabilità e dei poteri assegnati; ha monitorato lo stato di applicazione della Legge 69 del 18 giugno 2009 e del Decreto Legge 78 del 1° luglio 2009;
- ha sondato il sistema delle procedure amministrativo/contabile e ha valutato l'impostazione organizzativa riguardante la funzione del Dirigente Preposto di nuova nomina;
- ha verificato le attività poste in essere dalle strutture aziendali e dagli organismi preposti in materia di sicurezza del lavoro;
- ha costantemente seguito l'andamento dei rapporti con le imprese correlate nonché lo stato e lo sviluppo delle pendenze commerciali dei rappor-



ti in pre-contenzioso e di quelli incagliati;

- in merito all'assunto Modello di Organizzazione Gestione e Controllo ex D. Lgs. 231/2001, il Collegio ha costantemente constatato che si è proceduto ad elaborare nuove procedure sulle quali i Sindaci si sono confrontati con l'Organismo di Vigilanza;
- ha preso atto che la Società continua ad aderire al Consolidato Fiscale Nazionale promosso dalla Capogruppo nonché alla procedura di liquidazione IVA di gruppo ex art. 73, D.P.R. 26 ottobre 1972 n° 633;
- nel processo di formazione del progetto di bilancio e della Relazione sulla gestione:
  - ha riscontrato l'evidenza data dal Consiglio alla dovuta segnalazione dei rischi di diversa natura cui la Società è soggetta;
  - ha assunto in considerazione l'adeguatezza dell'accantonamento al fondo rischi per contenziosi in essere, nonché l'accantonamento al fondo svalutazione crediti, in relazione alla stimata ulteriore irrecuperabilità di talune posizioni commerciali ed allo stato del contenzioso, costantemente seguito;
  - attesa la dimensione attinta dalla riserva legale, ha preso atto che il Consiglio di Amministrazione ha proposto la destinazione dell'utile d'esercizio a riserva straordinaria per € 1.600.902 e alla distribuzione di dividendi per € 6.000.001;
  - non conosce il testo definitivo della relazione che la Società di Revisione dovrà rendere sul progetto di bilancio, ma ha assunto diret-



ta informazione che il documento sarà reso nei termini e che non sono emerse criticità di significato.

Considerato tutto quanto esposto, si propone all'Assemblea di approvare il bilancio chiuso al 31.12.2009.

IL COLLEGIO SINDACALE


Dott. Lucio MARIANI


Dott. Lino DE LUCA


Avv. Enrico TOFFALI"

Alle ore 12.00 il Collegio toglie la seduta previa stesura e approvazione del presente verbale, disponendo del deposito ai sensi di legge della Relazione in esso contenuta.

IL COLLEGIO SINDACALE

 Dott. Lucio MARIANI

 Dott. Lino DE LUCA

 Avv. Enrico TOFFALI

**RELAZIONE DELLA SOCIETÀ DI REVISIONE AI SENSI  
DELL'ARTICOLO 2409-TER DEL CODICE CIVILE**

**CENTOSTAZIONI SPA**

**BILANCIO D'ESERCIZIO AL 31 DICEMBRE 2009**

**RELAZIONE DELLA SOCIETÀ DI REVISIONE AI SENSI DELL'ART. 2409-  
TER DEL CODICE CIVILE**

Agli Azionisti  
della Centostazioni SpA

- 1 Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio, costituito dallo stato patrimoniale, dal conto economico, dal prospetto di conto economico complessivo, dal prospetto delle variazioni del patrimonio netto, dal rendiconto finanziario e dalle relative note esplicative, della Centostazioni SpA chiuso al 31 dicembre 2009.  
La responsabilità della redazione del bilancio in conformità agli International Financial Reporting Standards adottati dall'Unione Europea compete agli amministratori della Centostazioni SpA. E' nostra la responsabilità del giudizio professionale espresso sul bilancio e basato sulla revisione contabile. Il suddetto bilancio d'esercizio è stato preparato per la prima volta secondo gli International Financial Reporting Standards adottati dall'Unione Europea.
  
- 2 Il nostro esame è stato condotto secondo i principi di revisione emanati dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili e raccomandati dalla Consob. In conformità ai predetti principi, la revisione è stata pianificata e svolta al fine di acquisire ogni elemento necessario per accertare se il bilancio d'esercizio sia viziato da errori significativi e se risulti, nel suo complesso, attendibile. Il procedimento di revisione comprende l'esame, sulla base di verifiche a campione, degli elementi probativi a supporto dei saldi e delle informazioni contenuti nel bilancio, nonché la valutazione dell'adeguatezza e della correttezza dei criteri contabili utilizzati e della ragionevolezza delle stime effettuate dagli amministratori. Riteniamo che il lavoro svolto fornisca una ragionevole base per l'espressione del nostro giudizio professionale.

Il bilancio d'esercizio presenta ai fini comparativi i dati corrispondenti dell'esercizio precedente predisposti in conformità ai medesimi principi contabili. Inoltre, la Sezione 3 delle note esplicative illustra gli effetti della transizione agli International Financial Reporting Standards adottati dall'Unione Europea. L'informativa presentata nella suddetta sezione delle note esplicative è stata da noi esaminata ai fini dell'espressione del giudizio sul bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2009.

- 3 A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio di Centostazioni SpA al 31 dicembre 2009 è conforme agli International Financial Reporting Standards adottati dall'Unione Europea; esso pertanto è redatto con chiarezza e rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria, il risultato economico, le variazioni del patrimonio netto ed i flussi di cassa della Centostazioni SpA per l'esercizio chiuso a tale data.
  
- 4 La responsabilità della redazione della relazione sulla gestione, in conformità a quanto previsto dalle norme di legge, compete agli amministratori della Centostazioni SpA. E' di nostra competenza l'espressione del giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio, come richiesto dall'articolo 2409-ter, comma 2, lettera e), del Codice Civile. A tal fine, abbiamo svolto le procedure indicate dal principio di revisione n° 001 emanato dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili. A nostro giudizio la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio d'esercizio della Centostazioni SpA al 31 dicembre 2009.

Roma, 2 aprile 2010

PricewaterhouseCoopers SpA



Leda Ciavarella  
(Partner)