# Grandi Stazioni Rail SpA

# RELAZIONE FINANZIARIA ANNUALE AL 31 DICEMBRE 2017

**Grandi Stazioni Rail SpA**

Società con socio unico soggetta alla direzione e coordinamento di Ferrovie dello Stato Italiane SpA

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

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

**R.E.A. di Roma**: 841620

**Codice fiscale e Partita IVA:** 05129581004

***WEB address***: www.grandistazioni.it

## Missione della Società

Grandi Stazioni Rail SpA fa parte del Gruppo FS Italiane ed è incaricato di gestire i 14 principali scali ferroviari italiani: Roma Termini, Milano Centrale, Torino Porta Nuova, Firenze Santa Maria Novella, Bologna Centrale, Napoli Centrale, Venezia Mestre e Santa Lucia, Verona Porta Nuova, Genova Piazza Principe e Brignole, Palermo Centrale, Bari Centrale e Roma Tiburtina.

In particolare la *mission* della società nell'ambito della gestione delle stazioni sopra menzionate consiste nello svolgimento dell'attività relativa ai servizi integrati pertinenti a:

- la gestione dei servizi di conduzione e di manutenzione sui complessi immobiliari di stazione ferroviaria;
- lo sfruttamento commerciale delle unità ad uso direzionale (comprensive di uffici, ricettivo e logistica);
- la gestione dei parcheggi;
- la gestione delle aree e dei locali destinati alle biglietterie e le sale d'attesa (esclusi gli spazi commerciali dedicati agli operatori ferroviari, es. Casa Italo e Club Freccia);
- l'incarico di soggetto tecnico di cui all'accordo tra Grandi Stazioni SpA e Rete Ferroviaria Italiana SpA del 26 settembre 2011, avente ad oggetto le prestazioni di progettazione, direzione lavori, coordinamento della sicurezza, responsabile del procedimento e *project management*;
- la gestione degli appalti di investimento e manutenzione in corso e di quelli futuri relativi alle attività di sua pertinenza, oltre alla partecipazione alle spese ad essi connesse nonché a quelle per manutenzione e servizi comuni, il tutto per la quota parte di sua spettanza e di spettanza della GS Retail;
- il coordinamento degli interventi di investimento già in corso in relazione al Ramo di Azienda Retail (oggetto di assegnazione a GS Retail).

Il contratto di affidamento dei complessi delle 13 stazioni per la realizzazione degli interventi di manutenzione straordinaria, e per la gestione, l'utilizzazione e lo sfruttamento degli spazi Rail, la gestione degli appalti nonché la conduzione e la manutenzione ordinaria dei Complessi Immobiliare delle stazioni ha durata fino al 1 aprile 2040.

Il contratto per la gestione, l'utilizzazione e lo sfruttamento degli spazi Rail, nonché la gestione funzionale, la conduzione e la manutenzione ordinaria del Complesso Immobiliare della stazione Tiburtina a Roma ha durata fino al 24 marzo 2046.

## ORGANI SOCIALI

**Consiglio di Amministrazione:**

| | |
|---|---|
| Presidente | Vera FIORANI |
| Amministratore Delegato | Silvio GIZZI |
| Consigliere | Umberto LEBRUTO |
| Consigliere | Duilia MELITO |
| Consigliere | Francesco ROSSI |

**Collegio Sindacale:**

| | |
|---|---|
| Presidente | Giuseppe SPINELLI |
| Sindaco effettivo | Davide FRANCO |
| Sindaco effettivo | Monica PETRELLA |
| Sindaco supplente | Simona PASSARELLI (in carica dal 27/04/2017) |
| Sindaco supplente | Luca PROVARONI (in carica dal 27/04/2017) |

Si evidenziano le variazioni intervenute nell'esercizio degli Organi Sociali:

**Collegio Sindacale:**

| | | |
|---|---|---|
| Federico Regnini | Sindaco supplente | 12/07/2016 – 27/04/2017 |
| Silvana Amadori | Sindaco supplente | 12/07/2016 – 27/04/2017 |

**SOCIETÀ DI REVISIONE**

KPMG SpA (per il periodo 2017 – 2019)

**Indice**


**RELAZIONE SULLA GESTIONE ..... 6**

Legenda e Glossario ..... 7

Principali risultati raggiunti nel 2017 ..... 9

Principali eventi dell'esercizio ..... 10

Risorse umane ..... 14

Ambiente ..... 17

Clienti ..... 20

Andamento dei mercati di riferimento ..... 24

Andamento economico e situazione patrimoniale – finanziaria ..... 27

Fattori di rischio ..... 31

Investimenti ..... 32

Attività di Ricerca e Sviluppo ..... 36

Azioni proprie ..... 36

Rapporti con parti correlate ..... 36

Evoluzione prevedibile della gestione ..... 38

**Bilancio di esercizio al 31 dicembre 2017 ..... 39**

**Prospetti contabili ..... 40**

Situazione patrimoniale – finanziaria ..... 41

Conto economico ..... 42

Conto economico complessivo ..... 43

Prospetto delle variazioni del Patrimonio Netto ..... 44

Rendiconto finanziario ..... 45

**Note al bilancio ..... 46**

# RELAZIONE SULLA GESTIONE

**Legenda e Glossario**

Di seguito i criteri utilizzati per la determinazione degli indicatori alternativi di performance di uso più ricorrente nell'ambito della presente relazione sulla gestione, rispetto a quelli risultanti dagli schemi di bilancio e che il *management* ritiene utili ai fini del monitoraggio dell'andamento della Società nonché rappresentativi dei risultati economici e finanziari prodotti dal *business*:

- **Margine Operativo lordo - *EBITDA*:** rappresenta un indicatore della *performance* operativa ed è riconducibile alla sola gestione caratteristica. E' calcolato come differenza tra i Ricavi operativi e i Costi operativi.
- **Risultato operativo-*EBIT*:** rappresenta un indicatore della *performance* operativa ed è calcolato sommando algebricamente all' "*EBITDA*" gli Ammortamenti, le Svalutazioni e perdite (riprese) di valore e gli Accantonamenti.
- **Capitale circolante netto gestionale**: è determinato dalla somma algebrica delle Rimanenze, dei Contratti di costruzione, dei Crediti commerciali correnti e non correnti, dei Debiti commerciali correnti e /non correnti.
- **Altre attività nette:** sono determinate dalla somma algebrica delle dei Crediti ed anticipi MIT per contributi, delle Attività per imposte anticipate, delle Altre attività correnti e non correnti e delle Altre passività correnti e non correnti.
- **Capitale circolante**: è determinato quale somma algebrica del Capitale circolante netto gestionale e dalle Altre attività nette.
- **Capitale immobilizzato netto**: è determinato quale somma delle voci Immobili, Impianti e macchinari ed Attività immateriali.
- **Altri fondi:** sono determinati quale somma delle voci TFR e altri benefici ai dipendenti, Fondo imposte, Fondo per contenzioso nei confronti del personale e nei confronti dei terzi, Fondo per altri rischi minori e dalle Passività per imposte differite.
- **Capitale Investito Netto - CIN:** è determinato quale somma algebrica del Capitale circolante, del Capitale immobilizzato netto, degli Altri fondi.
- **Posizione finanziaria netta - PFN**: rappresenta un indicatore della struttura finanziaria ed è determinato quale somma algebrica delle voci dai Finanziamenti da banche a lungo termine, e quote correnti a essi riferiti, dai Finanziamenti da banche a breve termine, dai Debiti verso altri finanziatori correnti e non correnti, dalle Disponibilità liquide e dalle Attività finanziarie correnti e non correnti.
- **Mezzi Propri-MP:** è un indicatore di bilancio che è calcolato sommando algebricamente il Capitale sociale, le Riserve, gli Utili (perdite) portati a nuovo, e il Risultato dell'esercizio.
- ***Ebitda margin:*** è un indice percentuale di redditività. E' determinato dal rapporto tra l'*EBITDA* e i Ricavi operativi.
- ***Ebit margin*** **– ROS (*return on sales*):** è un indice percentuale di redditività delle vendite. E' determinato dal rapporto tra l'*EBIT* e i Ricavi operativi.
- **Grado di indebitamento finanziario (PFN/MP):** è un indicatore utilizzato per misurare l'indebitamento dell'azienda. E' determinato dal rapporto tra la PFN e i Mezzi Propri.

- **ROE (*return on equity*):** è un indice percentuale di redditività del capitale proprio. E' determinato dal rapporto tra il Risultato Netto (RN) e i Mezzi Propri Medi (tra inizio e fine esercizio) al netto del risultato di fine esercizio.
- **ROI (*return on investment*)**: è un indice percentuale di redditività del capitale investito attraverso la gestione tipica dell'azienda. E' calcolato come il rapporto tra l'*EBIT* e il CIN medio (tra inizio e fine esercizio).
- **Rotazione del capitale investito - *Net Asset Turnover*:** è un indicatore di efficienza, in quanto esprime la capacità del capitale investito di "trasformarsi" in ricavi di vendita. E' determinato dal rapporto tra Ricavi operativi e CIN medio (tra inizio e fine esercizio).

**Principali risultati raggiunti nel 2017**

Si riportano di seguito i principali dati economici, patrimoniali e finanziari di bilancio:

*Valori in migliaia di euro*

| Principali indicatori | 2017 | 2016 | Variazione | Variazione % |
|---|---|---|---|---|
| Ricavi operativi | 137.734 | 127.219 | 10.515 | 8,3% |
| Margine operativo lordo (*EBITDA*) | 14.160 | 7.459 | 6.701 | 89,8% |
| Risultato operativo (*EBIT*) | 7.744 | 2.655 | 5.089 | 191,7% |
| Risultato d'esercizio delle attività continuative | 4.275 | 388 | 3.887 | 1.001,8% |
| Posizione finanziaria netta | 57.003 | 48.425 | 8.578 | 17,7% |
| Mezzi propri | 38.994 | 34.724 | 4.271 | 12,3% |

ed i principali indici economici di bilancio. L'incremento che si registra nei principali indici è ascrivibile all'incremento degli indicatori economici di cui sopra rispetto all'esercizio precedente e all'aumento registrato nel capitale investito netto medio, pari nel 2016 e 2017 rispettivamente a 89.573 mila euro e 65.952 mila euro, dovuto essenzialmente all'incremento della posizione finanziaria netta:

| | | 2017 | 2016 |
|---|---|---|---|
| **ROE** | RN/MP* | **12,3%** | **1,2%** |
| **ROI** | *EBIT*/CI* | **8,6%** | **4,0%** |
| **ROS (*EBIT MARGIN*)** | *EBIT*/RIC | **5,6%** | **2,1%** |
| ***EBITDA*/RICAVI OPERATIVI (*EBITDA MARGIN*)** | *EBITDA*/RIC | **10,3%** | **5,9%** |
| **ROTAZIONE DEL CAPITALE INVESTITO (NAT)** | RIC/CI* | **1,5** | **1,9** |
| **GRADO DI INDEBITAMENTO FINANZIARIO** | PFN/MP | **1,5** | **1,4** |

**LEGENDA**

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

***EBITDA*:** Margine operativo lordo

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

**MP**: Mezzi propri

**RIC**: Ricavi operativi

**RN**: Risultato netto

***EBIT***: Risultato operativo

**PFN:** Posizione finanziaria netta

**Principali eventi dell'esercizio**

**INTERVENTI NORMATIVI**

**Febbraio**

**Procedimenti di prevenzione incendi**

Sul supplemento ordinario alla Gazzetta Ufficiale del 28 febbraio è stata pubblicata la legge 27 febbraio 2017, n. 19, recante la conversione in legge del decreto legge 30 dicembre 2016, n. 244, in materia di proroga e definizione di termini, che, tra l'altro, ha previsto la proroga dei termini per gli adempimenti in materia di normativa antincendi (art. 5, commi 11-ter e 11-quater).

La norma in particolare ha differito al 7 ottobre 2017 il termine per la presentazione della Segnalazione Certifica d'Inizio Attività ai fini antincendio per le nuove attività introdotte dal DPR 151/2011, tra cui le "stazioni ferroviarie con superficie coperta accessibile al pubblico superiore a 5.000 mq" (cat. 78) e "Edifici e/o complessi edilizi a uso terziario e/o industriale caratterizzati da promiscuità strutturale e/o dei sistemi delle vie di esodo e/o impiantistica con presenza di persone superiore a 300 unità, ovvero di superficie complessiva superiore a 5.000 m2, indipendentemente dal numero di attività costituenti e dalla relativa diversa titolarità" (cat. 73).

**Aprile**

**Estensione meccanismo "*split payment*"**

Sulla Gazzetta Ufficiale del 24 aprile è stato pubblicato il decreto legge 24 aprile 2017, n. 50, recante ***"Disposizioni urgenti in materia finanziaria, iniziative a favore degli enti territoriali, interventi per le zone colpite da eventi sismici e misure per lo sviluppo"***, che prevede, tra l'altro, all'art. 1, l'estensione del meccanismo dello "*split payment*", di cui all'art. 17-ter del DPR 633/72, alle cessioni di beni e alle prestazioni di servizio effettuate nei confronti di:

a) società controllate (ex art. 2359, comma 1, n. 1 e n. 2, c.c. e quindi, rispettivamente, possesso della maggioranza dei voti esercitabili nell'assemblea ordinaria e possesso di voti sufficienti per esercitare un'influenza dominante nell'assemblea ordinaria), direttamente dalla Presidenza del Consiglio dei Ministri e dai Ministeri;

b) società controllate (ex art. 2359, comma 1, n. 1, c.c.), direttamente dalle regioni, province, città metropolitane, comuni, unioni di comuni;

c) società controllate direttamente o indirettamente (ex art. 2359, comma 1, n. 1, c.c.), dalle società di cui alle lettere a) e b), ancorché queste ultime rientrino fra le società di cui alla lettera d) ovvero fra i soggetti della P.A. già interessati dallo *split payment*;

d) società quotate inserite nell'indice FTSE MIB della Borsa italiana.

A seguito della pubblicazione del decreto attuativo del Ministero dell'Economia e Finanze, in data 26 giugno, la Società ha provveduto all'invio di una specifica comunicazione a tutti i fornitori con indicazione delle implicazioni per la fatturazione e ha dato corso a tutti gli interventi di adeguamento dei sistemi informatici a partire dal 1 luglio c.a.

**Programma investimenti GS Rail**

Sulla Gazzetta Ufficiale del 24 aprile è stato pubblicato il decreto legge 24 aprile 2017, n. 50, recante ***"Disposizioni urgenti in materia finanziaria, iniziative a favore degli enti territoriali, interventi per le zone colpite da eventi sismici e misure per lo sviluppo"***, che prevede, tra l'altro, all'art. 47, che il CIPE, su proposta del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti, provveda alla ricognizione e riprogrammazione di una parte delle risorse disponibili, già deliberate dal CIPE stesso, in favore della Società. Sul supplemento alla Gazzetta Ufficiale del 23 giugno è stata pubblicata la legge 21 giugno 2017, n. 96 "Conversione in legge del decreto-legge 24 aprile 2017, n. 50, recante Disposizioni urgenti in materia finanziaria, iniziative a favore degli enti territoriali, interventi per le zone colpite da eventi sismici e misure per lo sviluppo", di conversione in legge del detto decreto.

La norma è finalizzata a sbloccare l'utilizzo di parte delle risorse già stanziate dal CIPE per il Programma Grandi Stazioni ma non utilizzate in ragione della diversa modulazione del programma che ha consentito con riferimento alle opere oggetto del finanziamento una riduzione degli oneri finanziari. La norma dispone lo sblocco di circa 40 milioni di euro pari al 50% delle risorse disponibili, valore questo comunque in linea con quello delle opere già eseguite o avviate.

E' in corso di completamento l'iter approvativo che porterà alla definitiva riassegnazione di ulteriori 40 milioni di euro rispetto all'attuale impegno di spesa pari a 260 milioni di euro e relativo al programma di interventi per la riqualificazione e la realizzazione delle infrastrutture complementari alle grandi stazioni.

**ALTRI EVENTI**

**Marzo**

In data 21 marzo 2017 è stato inaugurato il parcheggio a sette livelli attiguo alla stazione di Venezia Mestre con 287 nuovi posti auto e 13 posti moto.

Presenti al taglio del nastro il Presidente e l'Amministratore Delegato della Società, l'Assessore alla Mobilità e Trasporti, il Vicesindaco e l'Assessore ai Lavori Pubblici del Comune di Venezia.

Novemila metri quadrati di superficie coperta, 1.500 mq scoperta e 296 posti auto, di cui 6 riservati alle persone a mobilità ridotta.

Il parcheggio, situato tra la stazione e il *bicipark*, ha l'obiettivo di favorire l'interscambio tra i diversi sistemi di mobilità rafforzando l'integrazione modale.

**Giugno**

In data 26 giugno la Società ha trasmesso all'Autorità Regolatoria dei Trasporti e pubblicato sul proprio sito istituzionale, i documenti riportanti la metodologia e rendicontazione della contabilità regolatoria relativa ai servizi che Grandi Stazioni Rail SpA, in qualità di operatore di Impianto, come definito dal D.Lgs. n. 112/2015, offre alle imprese ferroviarie. Il documento inviato è riferito all'esercizio 2016 con evidenza dei criteri utilizzati per l'individuazione dei costi e della loro allocazione.

**Luglio**

Sono stati attivati i nuovi contratti per la gestione dei servizi ambientali nelle stazioni del *network*.

I nuovi rapporti si caratterizzano per l'introduzione di dotazioni di supporto tecnologico finalizzate ad elevare l'efficacia dei servizi resi e all'incremento degli *standard* qualitativi ed ambientali dell'attività.

**Ottobre**

Sono stati attivati i nuovi contratti per le attività di conduzione e manutenzione dei complessi immobiliari delle stazioni del *network* e i nuovi contratti per la manutenzione degli impianti fissi speciali.
I nuovi rapporti si caratterizzano per la specializzazione dei processi operativi e per l'introduzione di nuovi livelli di servizio allineati agli *standard* qualitativi assunti nei rapporti con i concedenti.

**Dicembre**

In data 15 dicembre 2017 è stato inaugurato il parcheggio interrato in Piazza Garibaldi attiguo alla stazione di Napoli Centrale con 284 nuovi posti auto. Sono state ultimate le opere relative al nuovo *terminal bus* della stazione di Palermo Centrale.

Nel mese di dicembre 2017 è stata conseguita la Certificazione ISO 14001:2015 per i complessi immobiliari delle stazioni di Roma Termini, Milano Centrale e Venezia Santa Lucia.

**Contributi di Legge Obiettivo**

Come accennato in precedenza, con la Legge 21 giugno 2017, n. 96 "Conversione in legge del decreto-legge 24 aprile 2017, n. 50, recante Disposizioni urgenti in materia finanziaria, iniziative a favore degli enti territoriali, interventi per le zone colpite da eventi sismici e misure per lo sviluppo" è stato avviato, l'iter di rimodulazione da parte del CIPE delle risorse disponibili, già deliberate dal CIPE stesso, in favore della Società per ulteriori 40 milioni di euro rispetto ai 260 milioni ad oggi assegnati per i quali è stato emesso un decreto interministeriale MIT/MEF di autorizzazione all'utilizzo.
La norma, in linea con gli obiettivi delle autorità competenti, ha permesso di fatto anche di effettuare una ricognizione delle risorse già stanziate dal CIPE per il Programma Grandi Stazioni ma non utilizzate in ragione della precedente sospensione per contrattualizzazione opere per importi superiori a quelli stabiliti nei quadri economici approvati. L'attività di interlocuzione portata avanti dalla Società nel corso del corrente anno con il MIT/MEF, ha consentito alla Grandi Stazioni Rail SpA di rivedere la stima relativa alla *recognition* dei contributi della Legge 443/2001.
Infatti in applicazione di quanto previsto dallo IAS 20, il sopravvenuto scenario normativo sopra descritto ha permesso, nella stima operata, di raggiungere la ragionevole certezza circa:

- Il soddisfacimento delle condizioni per l'erogazione del contributo;
- L'incasso del contributo stesso.

Pertanto, in presenza di delibera formale di attribuzione nella quale siano state soddisfatte entrambe le condizioni sopra riportate, si è proceduto alla loro integrale contabilizzazione. In particolare sono stati iscritti crediti verso il MIT per un importo complessivo pari a circa 107 milioni di euro, destinati alle infrastrutture complementari agli edifici di stazione e relativi alle risorse residue stanziate dalla Legge suddetta (capitolo 7060 MIT).

Inoltre si precisa che in relazione al primo programma delle infrastrutture strategiche (Legge 443/2001), nel corso dell'esercizio sono state presentate n. 5 richieste di erogazione diretta del contributo per complessivi 36,7 milioni di euro, che si sono aggiunte a n. 4 richiesta di gennaio 2018 per 12,1 milioni di euro per un totale di 48,8 milioni di euro. A fronte di tali richieste il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti ha erogato 29 milioni di euro a fronte di richieste per 29,2 milioni di euro.

Risultano pendenti n. 6 richieste per un importo complessivo di 19,6 milioni. L'importo comprende le n. 4 richiesta presentate a gennaio 2018.

Si evidenzia che permangono differenze tra importi richiesti ed importi erogati essenzialmente dovuti a sospensione per contrattualizzazione opere per importi superiori a quelli stabiliti nei quadri economici approvati.

Di seguito la tabella degli importi deliberati dal CIPE con evidenza delle richieste presentate e di quanto erogato al 31 dicembre 2017:

| **Infrastrutture complementari e videosorveglianza Legge Obiettivo** | **Deliberato CIPE** | **A carico MIT** | **A carico GS Rail** | **Richieste presentate MIT** | **Importi erogati** | **Differenza richiesto ed erogato** |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Bari Centrale | 11,78 | 11,78 | - | 0,7 | 0,7 | 0,0 |
| Bologna Centrale | 24,29 | 23,51 | 0,78 | 1,1 | 1,0 | 0,2 |
| Firenze S. M. Novella | 2,31 | 2,23 | 0,08 | 1,5 | 1,4 | 0,1 |
| Genova Brignole | 5,21 | 4,99 | 0,22 | 4,4 | 4,4 | 0,0 |
| Genova Principe | 13,32 | 12,10 | 1,22 | 11,3 | 11,3 | 0,0 |
| Milano Centrale | 7,77 | 7,77 | - | 7,0 | 5,2 | 1,9 |
| Napoli Centrale | 23,51 | 22,89 | 0,61 | 11,6 | 6,8 | 4,8 |
| Palermo Centrale | 4,89 | 4,75 | 0,14 | 3,8 | 1,2 | 2,6 |
| Roma Termini | 107,16 | 89,18 | 17,98 | 61,0 | 57,7 | 3,3 |
| Torino Porta Nuova | 9,54 | 8,86 | 0,68 | 13,0 | 2,8 | 10,2 |
| Venezia Mestre | 5,02 | 4,38 | 0,64 | 4,5 | 0,5 | 4,0 |
| Venezia S. Lucia | 4,78 | 3,79 | 0,99 | 3,3 | 3,3 | 0,0 |
| Verona Porta Nuova | 13,83 | 13,50 | 0,33 | 15,1 | 11,7 | 3,4 |
| Videosorveglianza | 51,06 | 51,06 | - | 43,8 | 43,2 | 0,6 |
| **Totale** | **284,47** | **260,81** | **23,66** | **182,2** | **151,1** | **31,1** |

*Per maggiori dettagli sugli investimenti di Legge Obiettivo e sugli avanzamenti del 2017 si rinvia al paragrafo "Investimenti – Opere di Legge Obiettivo".*

## Risorse umane

### Composizione ed evoluzione consistenza

L'esercizio 2017 ha rappresentato il primo anno di Piano di attività continuativa.
Come da previsioni, nel corso dell'esercizio, è proseguita la razionalizzazione nell'utilizzo e relativa distribuzione degli organici presenti in Grandi Stazioni Rail SpA in coerenza anche con la stima degli investimenti previsti.
L'analisi delle consistenze medie e puntuali del personale dipendente evidenzia il pieno rispetto delle previsioni di Budget e di Piano per l'anno 2017.

L'evoluzione di dettaglio della composizione degli organici è articolata come segue:

**Grandi Stazioni Rail SpA**

| **Organico** | **Consistenza media *FTE* 2016** | **Teste al 31.12.2016** | **Variazioni in aumento** | **Variazioni in diminuzione** | **Teste al 31.12.2017** | **Consistenza media *FTE* 2017** |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Dirigenti | 9 | 6 | 1 | (2) | 5 | 4,8 |
| Quadri | 40,6 | 31 | 9 | (4) | 36 | 37,3 |
| Impiegati | 152,2 | 121 | 5 | (16) | 110 | 115,2 |
| **Totale Dipendenti** | **201,8** | **158** | **15** | **(22)** | **151** | **157,4** |
| Di cui distaccati in Gruppo FS Italiane | (1,7) | - | (3) | 2 | (1) | (1,4) |
| Distaccati da Gruppo FS Italiane | 3,6 | 4 | - | (3) | 1 | 1,9 |
| Altri Contratti | 7,3 | 2 | 3 | (4) | 1 | 2,8 |
| **Totali** | **211** | **164** | **15** | **(27)** | **152** | **160,6** |

Si specifica che la consistenza media *FTE* al 31 dicembre 2016 tiene conto anche delle risorse in servizio al 30 giugno 2016 in Grandi Stazioni SpA ante operazione di scissione che ha comportato il passaggio complessivamente di 90 risorse alla Grandi Stazioni Retail SpA e alla Grandi Stazioni Immobiliare SpA.

### Politiche di Gestione

Nel corso del 2017, le politiche di gestione sono state indirizzate a dare stabilità alla nuova organizzazione aziendale attraverso l'inserimento di nuova forza lavoro e la valorizzazione di alcune risorse con potenziale di crescita che, in seguito

alla riorganizzazione aziendale avvenuta alla fine dell'anno 2016, hanno assunto la titolarità di alcune strutture di I e II livello.

Sono stati assunti nel corso del 2017, pertanto, 5 Impiegati e 6 Quadri e, dopo un congruo periodo di attestazione nelle nuove posizioni ed aver ottenuto una valutazione positiva nelle sessioni di *assessment*, sono stati nominati 1 nuovo Dirigente e 3 nuovi Quadri.

Sul fronte delle uscite è da segnalare la risoluzione del rapporto di lavoro di 2 Dirigenti, entrambi impiegati presso la Funzione Sviluppo Infrastrutture, che sono stati sostituiti, in coerenza con il peso organizzativo della posizione, da 2 Quadri.

Il costo del lavoro consuntivato è stato di 11,8 milioni di euro, in sostanziale coerenza con le previsioni di Piano e di Budget per l'esercizio di riferimento.

**Relazioni Industriali**

Nel corso dell'anno 2017 è stato sottoscritto con le Organizzazioni Sindacali un accordo sulla reperibilità e raggiungibilità aziendale. L'intesa raggiunta ha permesso di innovare completamente la normativa aziendale in materia, rendendola coerente con le attuali complessità gestionali presenti nelle stazioni ferroviarie in gestione a Grandi Stazioni Rail SpA.

Nello specifico, il nuovo accordo determina una architettura operativa nell'attivazione, il coordinamento ed il supporto della gestione in sicurezza dei complessi immobiliari ed il rispetto delle previsioni del Piano di emergenza di stazione.

**Attività di Formazione**

| Formazione 2017 | | | |
|---|---|---|---|
| Società | N° Partecipanti | Ore | Costi |
| Grandi Stazioni Rail SpA | 172 | 1.228 | 77.100 |

Nel corso del 2017 le principali tematiche sulle quali sono state realizzate le attività formative hanno riguardato:

- Formazione Manageriale destinata alle figure apicali;
- Formazione sul nuovo Modello di controllo sull'informativa finanziaria del Gruppo (c.d. "Modello 262");
- Formazione sul Sistema di Gestione Ambientale;
- Formazione sul nuovo Modello 231/01;
- Formazione obbligatoria in tema di igiene e sicurezza sul lavoro;
- Formazione sul nuovo Codice degli Appalti;
- Aggiornamenti tecnico-professionali specifici per settore.

**Organizzazione del Lavoro**

Nel corso del 2017, a seguito dell'entrata in vigore della nuova organizzazione alla fine del 2016, al fine di completare il percorso di riorganizzazione del lavoro, sono state definite le *job descriptions* delle Funzioni di I livello ed avviata la ridefinizione delle articolazioni organizzative di dettaglio delle stesse.

Inoltre, è stato portato a termine un lavoro dettagliato aggiornamento dell'impianto procedurale aziendale in coerenza con il nuovo assetto societario ed i nuovi processi organizzativi aziendali.

**Igiene e Sicurezza sul Lavoro**

Nel corso del 2017 è stata aggiornata la valutazione del rischio.
Sono state erogate 252 ore di formazione a completamento del processo già avviato negli esercizi precedenti.
Sono state erogate 100 visite mediche in coerenza al protocollo per la sorveglianza sanitaria.
Da segnalare il verificarsi di un unico infortunio sul lavoro in itinere.
Si è registrato l'accesso dell'Ispettorato del Lavoro di Roma avente ad oggetto l'approfondimento del rischio associato alla concentrazione del *gas radon* negli ambienti di lavoro, escludendosene, sebbene il confronto sia ancora in corso alla chiusura dell'esercizio, la rilevanza rispetto ai luoghi di lavoro nelle Sedi.
Si è avviata, infine, specifica attività di sanificazione degli impianti aeraulici e la revisione della documentazione amministrativa associata agli impianti elettrici**.**

**Ambiente**

Si riportano di seguito, suddivise per singolo ambito di applicazione, le principali attività realizzate nel corso dell'anno 2017 nell'ambito delle politiche ambientali.

**Energia**

- Attivato il nuovo contratto per la fornitura di energia elettrica su libero mercato per tutte le stazioni del *network*, nel quale è prevista la fornitura di almeno il 30% dell'energia da fonti energetiche rinnovabili.
- Attivato il nuovo contratto per la fornitura di gas su libero mercato per tutte le stazioni del *network*.
- Effettuata la progettazione esecutiva per la razionalizzazione dell'impianto termico della stazione di Milano C.le, che prevede la dismissione/ridimensionamento della storica centrale termica e della rete di distribuzione a vapore, con produzione distribuita del calore mediante pompe di calore ad elevata efficienza.
- Avviati i contatti, d'intesa con Rete Ferroviaria Italiana SpA, con il progettista della stazione di Roma Tiburtina per la condivisione del progetto di razionalizzazione energetica della stazione, mediante la modifica degli impianti termici ed il contenimento delle perdite energetiche con interventi sulle strutture.
- Eseguite le verifiche in merito agli obblighi di cui al D.Lgs. 102/2014, con particolare riguardo alle verifiche di fattibilità tecnico-economica per il monitoraggio dei consumi dei singoli utenti finali, mediante studio specifico effettuato sul complesso immobiliare della stazione di Roma Termini.

**Emissioni**

- Realizzata la dismissione delle Centrali Termiche e dei gruppi frigo della stazione di Bologna C.le, sostituiti dal sistema di teleriscaldamento e teleraffrescamento.

**Gestione rifiuti**

- Prosecuzione dell'attività continuativa di raccolta differenziata dei rifiuti prodotti dagli esercenti commerciali e del mantenimento in efficienza dell'intero sistema di raccolta differenziata dei rifiuti negli spazi aperti al pubblico.
- Attivato il nuovo appalto del servizio di pulizia delle stazioni, nel quale è richiesto uno specifico progetto per l'incremento della quota di differenziata e sono regolamentate le modalità di smaltimento dei reflui prodotti dalle macchine lavasciuga.

**Acqua**

- Avviati i contatti con gli uffici competenti del Comune di Roma per la richiesta di derivazione di uso di acqua pubblica, con riferimento ad un pozzo sito presso la stazione di Roma Termini, al servizio di torri evaporative di raffreddamento.

**Sistema Gestione Ambientale (SGA)**

- Emessa la nuova politica ambientale di Grandi Stazioni Rail SpA.
- Emesse le nuove procedure del SGA e l'ulteriore documentazione del sistema, in linea con la nuova norma ISO 14001:2015.

- Eseguito il Riesame della direzione e aggiornato del programma degli obiettivi e traguardi ambientali per il periodo 2018-20.
- Eseguiti audit di conformità legislativa e di verifica dell'applicazione del SGA, nelle stazioni di Roma Termini, Venezia Santa Lucia e Milano C.le..

**SICUREZZA E PREVENZIONE INCENDI**

**Sicurezza degli *asset***

- Attuazione del programma di controllo relativo ai manufatti contenenti amianto; con l'attivazione dei nuovi contratti, è stata affidata alle imprese di manutenzione la gestione operativa del processo.
- Effettuazione della campagna di monitoraggio ambientale finalizzata alla verifica dei parametri in materia di salubrità delle reti idriche, concentrazioni di gas radon, illuminamento, polveri e rumore; l'attività ha evidenziato condizioni puntuali di superamento delle concentrazioni di gas radon nelle stazioni di Milano C.le, Torino P. Nuova e Napoli C.le e, sensibilmente più diffuse, nella stazione di Roma Termini. Sono state conseguentemente presentate le denunce previste ai sensi del D.Lgs. 230/95 agli Enti competenti (ARPA, ASL, DTL) in esito alle quali si è registrato l'accesso dell'Ispettorato del Lavoro a Torino P. Nuova e a Roma Termini ove l'Ente ha esteso la verifica a tutti i datori di lavoro presenti nel sito.
- Coordinamento delle attività: in ragione delle interferenze tra le attività erogate nei complessi immobiliari e della pluralità dei datori di lavoro a vario titolo presenti nelle stazioni, si è proceduto a nr. 544 attività di coordinamento.

**Prevenzione incendi e gestione dell'emergenza**

- Adeguamento tecnico amministrativo di prevenzione incendi: l'assoggettamento della "stazione ferroviaria" (DPR 151/2011) ha reso necessaria la revisione dei progetti di prevenzione incendi sviluppati nell'ambito del programma di riqualificazione della grandi stazioni al fine di estenderne il perimetro all'interezza dei siti e delle attività ivi presenti; in tal senso, attraverso appositi affidamenti, è stata avviata la progettazione di Torino P. Nuova, Milano C.le, Genova P. Principe e Brignole, Venezia S. Lucia, Firenze S. Maria Novella, Roma Termini, Napoli C.le; il programma, esteso a tutte le stazioni del *network*, prevede la chiusura dei procedimenti di prevenzione incendi con la presentazione della SCIA entro il 2020, fermo restando la presentazione anticipata di SCIA parziali per singoli impianti e/o sezioni di *asset*, ove tecnicamente possibili.
- In coerenza al programma sopra indicato, nell'esercizio 2017 sono state presentate nr. 13 SCIA relativamente a nuovi *asset* (parcheggi di Napoli e Venezia Mestre), centrali termiche e gruppi elettrogeni.
- Al fine di garantire il mantenimento di adeguate condizioni di sicurezza nelle more dell'attuazione programma di adeguamento e alla luce delle non conformità riscontrate, sono state elaborate apposite "Linee Guida per il Miglioramento della Sicurezza Antincendio" per la relativa implementazione nei complessi di stazione; è stato inoltre avviato lo sviluppo del Sistema di Gestione della Sicurezza Antincendio la cui implementazione è prevista per l'esercizio 2018.
- È stata introdotta l'analisi computazionale per la gestione delle modifiche temporanee e definitive a Roma Termini al fine di garantire la verifica preventiva rispetto all'adeguatezza delle soluzioni tecniche e gestionali adottate.

- Sono stati emessi i nuovi piani di emergenza per i parcheggi di Venezia Mestre e Napoli C.le ed è stato aggiornato il piano di Roma Termini; è stata inoltre effettuata apposita simulazione di emergenza antiterrorismo a Venezia S. Lucia con l'intervento dei Vigili del Fuoco, Polizia, Carabinieri e Protezione Civile con il coordinamento della Prefettura di Venezia.
- Nel corso dell'esercizio si è inoltre registrata la seguente attività di controllo ai sensi del D.lgs. 139/2006:
    - Marzo 2017, accesso dei Vigili del Fuoco a Bologna C.le; è stata contestata la carenza della SCIA del gruppo elettrogeno per cui si è proceduto nei termini di prescrizione;
    - Marzo 2017, notifica del verbale di accertamento e prescrizioni a Roma Termini; in esito ai controlli avviati da dicembre 2016, sono state impartite ai sensi del D.lgs. 758/94 specifiche prescrizioni in ordine all'implementazione dell'impianti di rilevazione incendi, al ripristino di compartimentazioni, all'implementazione della segnaletica e alla certificazione degli impianti; la scadenza dei termini di ottemperanza è prevista al 10/03/2018;
    - Dicembre 2017, notifica del verbale di accertamento e prescrizioni a Roma Tiburtina; in esito ai controlli avviati da dicembre 2016, sono state impartite ai sensi del D.lgs. 758/94 specifiche prescrizioni in ordine al ripristino delle compartimentazioni e alla certificazione degli impianti la cui scadenza è prevista nell'esercizio 2018.

Anche in relazione a quanto sopra evidenziato, gli interventi di manutenzione straordinaria e adeguamento a norma erogati nel corso dell'esercizio 2017 per il valore complessivo di 13,5 milioni di euro.

**Clienti**

Grandi Stazioni Rail SpA ha perseguito nell'esercizio 2017 il continuo miglioramento del proprio posizionamento sul mercato in termini di qualità del servizio in particolare per il raggiungimento di tale obiettivo si è lavorato su più fronti:

- Miglioramento dell'accessibilità alle stazioni favorendo l'interconnessione tra diversi sistemi di mobilità del viaggiatore attraverso le aperture di nuovi parcheggi;
- Innovazione dei processi di gestione di manutenzione e pulizia:
    - Pulizia: con l'attivazione dei nuovi appalti sono stati introdotti sistemi di telemetria sulle macchine pulitrici per favorire controllo delle prestazioni, dei consumi ed individuare aree efficientamento delle attività; implementazione presidio aree raccolta rifiuti di stazione.

      Il valore della *customer satisfaction* 2017 si è attestato a livello network oltre il 99%, in linea con il dato 2016
    - Manutenzione: con l'attivazione dei nuovi appalti sono stati introdotti KPI e SLA in linea con le Convenzioni del 04/07/2016, che prevedono sostanzialmente tempi massimi di ripristino degli impianti nelle aree pubbliche (scale mobili, ascensori, TVCC, ecc. e taggatura in campo degli impianti per favorire controllo delle prestazioni ed individuare aree efficientamento delle attività;

      Il valore della *customer satisfaction* 2017 si è attestato a livello network oltre il 99%, in linea con il dato 2016
- Valorizzazione degli immobili direzionali, dove il tasso di *occupancy* degli immobili è stato incrementato di circa il 4% rispetto al 2016, attestandosi al 76%, provvedendo sostanzialmente alla valorizzazione di aree a uso direzionali sfitte e alla ricognizione di spazi assegnati ai Concedenti a valle dell'operazione societaria di scissione di luglio 2106

**Quadro macroeconomico**

L'economia mondiale è stata contrassegnata, nel corso del 2017, da una fase di moderata ma diffusa espansione sia nei paesi industrializzati che nei mercati emergenti. Secondo le ultime stime, il prodotto interno lordo del pianeta è cresciuto del 3,5% (+0,6 punti percentuali rispetto all'anno precedente), grazie al ritmo sostenuto dell'attività economica nella seconda parte dell'anno, incremento al quale si è accompagnata una crescita media annua del commercio mondiale che ha sfiorato il 5%.

| **Dati economici mondiali** | **2017** | **2016** |
|---|---|---|
| **PIL (variazioni % su anno precedente)** | | |
| **Mondo** | **3,5** | **2,9** |
| **Paesi avanzati** | **2,3** | **1,6** |
| USA | 2,3 | 1,5 |
| Giappone | 1,7 | 0,9 |
| Area Euro | 2,4 | 1,8 |
| **Paesi emergenti** | **4,5** | **3,8** |
| Cina | 6,8 | 6,7 |
| India | 6,6 | 7,4 |
| America Latina | 0,7 | (1,1) |
| **Commercio mondiale** | **4,9** | **1,7** |
| **Petrolio ($ per barile)** | | |
| Brent | 54,8 | 45,1 |

Fonte dati: Prometeia dicembre 2017

In prospettiva la crescita mondiale dovrebbe restare sostanzialmente stabile anche nel 2018, sia pur con l'incognita di un quadro politico instabile soprattutto in Medio Oriente e Corea del nord.

Protagonista, tra i paesi industrializzati, l'economia statunitense che, sulla scorta di una solida domanda interna, è cresciuta del 2,3% su base annua, nonostante i violenti fenomeni metereologici di fine estate che hanno avuto effetti negativi su molte componenti del prodotto interno lordo. L'attuazione, a fine anno, del programma economico e fiscale espansivo dell'amministrazione Trump, dovrebbe incentivare nuovi investimenti e migliorare le condizioni del mercato del lavoro con graduali incrementi salariali, nel breve e medio periodo, favorendo il consolidamento dell'attività economica anche nel 2018.

Fra le grandi economie industriali, l'economia giapponese, in espansione da sette trimestri consecutivi, ha registrato il più lungo periodo di crescita da 16 anni (+1,7% su base annua) grazie al buon andamento delle esportazioni che, assieme all'incremento degli investimenti di capitale, hanno contribuito a compensare un calo dei consumi privati. Complessivamente, il tasso di crescita dei paesi avanzati è stato del 2,3% rispetto all'1,6% dell'anno precedente.

I paesi emergenti, dopo alcuni anni difficili tra espansioni e contrazioni, sono attualmente in una fase di ripresa (+4,5%) grazie alle migliori condizioni economiche dei paesi esportatori di materie prime. Tra questi ultimi spiccano Brasile e Russia, dove i miglioramenti del fronte politico e le migliori condizioni dei prezzi del petrolio hanno contribuito a un incremento delle aspettative di crescita.

In Cina l'attività economica continua a crescere a ritmo sostenuto attestandosi al 6,8% su base annuale (superiore all'obiettivo di crescita delle autorità governative) sorretta dalla tenuta dei consumi e dalla solidità del mercato immobiliare. Con il Congresso Nazionale del Partito Comunista dell'ottobre scorso è stato definito il programma economico per i prossimi cinque anni basato su un processo di riforme focalizzato maggiormente sulla qualità e sostenibilità della crescita.

| **Dati economici Area Euro** | **2017** | **2016** |
|---|---|---|
| **PIL (variazioni % su anno precedente)** | | |
| Area Euro | 2,4 | 1,8 |
| Germania | 2,5 | 1,9 |
| Francia | 1,9 | 1,1 |
| Italia | 1,6 | 1,1 |
| Spagna | 3,1 | 3,3 |
| **Inflazione (variazioni % su anno precedente)** | | |
| Area Euro | 1,5 | 0,2 |
| Germania | 1,7 | 0,4 |
| Francia | 1,2 | 0,3 |
| Italia | 1,2 | (0,1) |
| Spagna | 2,0 | (0,3) |

Fonte dati: Prometeia dicembre 2017

L'espansione economica nell'Area dell'Euro continua a essere solida e generalizzata nei diversi paesi e settori. La crescita del PIL in media annua è stata del 2,4%, sostenuta dai consumi privati, dagli investimenti e dalle esportazioni che beneficiano della diffusa ripresa mondiale. Il buon andamento del mercato del lavoro, con un tasso di disoccupazione che ha raggiunto il livello più basso dal 2009 (9,1%), e la bassa inflazione continuano a sostenere il reddito disponibile delle famiglie. Contemporaneamente i miglioramenti della redditività delle imprese e le favorevoli condizioni di finanziamento sostengono la ripresa degli investimenti.

In Germania, che si conferma locomotiva dell'Area Euro, il ritmo di crescita del PIL (+2,5%) è stato trainato dal commercio estero e dalla ricostituzione delle scorte. Gli investimenti delle imprese, anche se in rallentamento, hanno visto proseguire la ripresa a un passo sostenuto (1,5%) e sono rimasti tra le componenti più dinamiche della domanda. Più moderata la crescita della Francia (+1,9%) sostenuta dalla domanda interna e dalle buone performance degli investimenti privati.

Anche in Spagna, la più dinamica tra le economie dell'Area, la crescita del PIL, da tre anni sopra il 3%, è stata trainata dalla domanda interna e, in particolare, dagli investimenti.

In Italia l'economia nel 2017 ha decisamente accelerato il passo beneficiando di un atteggiamento espansivo delle politiche economiche e di un contesto internazionale favorevole con impatti positivi sulla domanda interna e sulle esportazioni.

| | 2017 | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Dati economici Italia** | **I trim.** | **II trim.** | **III trim.** | **IV trim.** |
| **PIL (variazioni % su anno precedente)** | **0,5** | **0,3** | **0,4** | **0,4** |
| Domanda interna | 0,2 | 0,8 | 0,2 | 0,5 |
| Spesa delle famiglie e ISP | 0,7 | 0,2 | 0,3 | 0,1 |
| Spesa delle AP | 0,4 | 0,2 | 0,1 | 0,2 |
| Investimenti fissi lordi | (2,2) | 1,1 | 3,0 | 1,0 |
| Costruzioni | 0,8 | (0,3) | 0,3 | 0,2 |
| Altri beni di investimento | (4,7) | 2,4 | 5,3 | 1,6 |
| **Importazioni di beni e servizi** | **0,7** | **1,6** | **1,2** | **0,9** |
| **Esportazioni di beni e servizi** | **1,8** | **0,1** | **1,6** | **0,7** |

Fonte dati: Prometeia dicembre 2017

In particolare nella prima parte dell'anno (rispettivamente primo e secondo trimestre) si è registrato un incremento del prodotto dello 0,5% e dello 0,3% in termini congiunturali, sostenuto soprattutto dal deciso rialzo della spesa delle famiglie e, dal lato dell'offerta, dal rafforzamento del settore dei servizi. Secondo le ultime stime nella seconda metà del 2017 l'aumento del PIL si è poi attestato a circa +0,4%.

Tali andamenti hanno condotto ad una crescita del PIL su base annua dell'1,6%, superiore alle previsioni del Governo (+1,5%), anche se inferiore a quella di altri paesi dell'Area. L'attività economica è stata sostenuta dalla crescita dei consumi supportata dalla positiva evoluzione del mercato del lavoro e del reddito disponibile, solo parzialmente limitata dal contenuto rialzo dei prezzi al consumo. Gli investimenti, dopo un leggero regresso di inizio anno, hanno mostrato un vivace dinamismo, beneficiando sia del miglioramento delle aspettative sull'andamento dell'economia sia degli effetti positivi sul mercato del credito derivanti dal proseguimento della politica monetaria espansiva della BCE.

In linea con la crescita economica, è proseguita la positiva dinamica del lavoro in misura maggiore delle attese beneficiando delle riforme introdotte negli ultimi anni. L'aumento degli occupati è risultato dell'1,5% (fonte ISTAT, novembre 2017) su base annua determinando un calo del tasso di disoccupazione, sempre nello stesso periodo, di circa un punto percentuale, per un tasso annuo pari all'11%.

In questo quadro di rafforzamento ciclico, l'inflazione in Italia rimane debole. Dopo la lieve flessione del 2016 (-0,1%), l'inflazione ha registrato una crescita dell'1,2% (fonte ISTAT, dicembre 2017) sulla quale hanno inciso, in particolare, gli aumenti dei prezzi dei trasporti, dei prodotti alimentari e dei servizi.

In prospettiva, lo scenario rimane complessivamente favorevole. Il 2018 partirà con uno slancio positivo che consentirà, in assenza di improvvise e inattese variazioni, di proseguire sugli attuali ritmi di crescita.

**Andamento dei mercati di riferimento**

**MERCATO IMMOBILIARE**

**Scenario**

"Dopo la variazione annua del +16% registrata a fine 2016, si stima una significativa riduzione della crescita (delle compravendite ndr) che dovrebbe attestarsi nell'ordine del +5% ad esito delle dinamiche che hanno interessato il segmento abitativo (+5,5%) e quello terziario e commerciale (+2,2%)", è quanto si legge nell'**Osservatorio sul Mercato Immobiliare, Novembre 2017.**

**Il Mercato delle Locazioni**

Passando alle locazioni, Nomisma rileva un crescente ottimismo da parte degli agenti interpellati; il settore è trainato dalla domanda di locazioni brevi (temporanee), da parte di lavoratori in mobilità sul territorio oltreché di giovani (per motivi formativi o esigenze lavorative).

L'offerta di immobili in vendita e locazione si conferma rilevante e ovunque in crescita, salvo per l'ambito della locazione residenziale, dove il quadro appare più stabile e Nomisma non esclude possibili cali nel prossimo semestre. Considerando i valori immobiliari, la variazione percepita dagli operatori si sta progressivamente avvicinando alla variazione reale; il *sentiment* degli operatori immobiliari – per Nomisma - asseconda i trend di prossima ripresa per il segmento abitativo e di difficoltà per gli immobili per l'impresa.

Nomisma rileva come per effetto della pressione della domanda "*i prezzi risultino in media ormai prossimi all'invarianza*"; per questo i cambiamenti registrati potrebbero indurre la componente d'investimento -pressoché scomparsa dal mercato al dettaglio – "*a riattivarsi*".

Alla risalita del mercato immobiliare che si registra analizzando l'incremento delle transazioni nell'anno 2017, ha senz'altro concorso il ridimensionamento dei prezzi; i valori hanno segnato una flessione del 23,8% nel settore residenziale, del 25,8% nel comparto direzionale e del 21,4% in quello commerciale.

Una situazione più articolata si presenta sul fronte *corporate* dove, alle difficoltà degli immobili secondari, fa riscontro l'ottima performance di quelli "*prime*", resa possibile anche dalle cospicue disponibilità finanziarie degli investitori istituzionali stranieri. La movimentazione degli immobili secondari risulta tuttora del tutto insufficiente a garantire il pieno assorbimento dell'offerta di molti dei veicoli finanziari ormai prossimi a scadenza.

Tra i mercati nei quali la velocità di assorbimento è migliorata in misura più marcata e trasversale – residenziale e non – si segnalano Bologna, Milano e Venezia. Passando ai tempi medi di locazione, il recupero dei livelli pre-crisi è un fatto spesso acquisito. La riduzione dello sconto praticato in fase di trattativa, a partire dal 2014, delinea per Nomisma "*un quadro di maggiore favore per la ripresa in atto nel mercato immobiliare*", nonostante il divario dei valori tra inizio e fine trattativa si attesti ancora su livelli piuttosto elevati (in media superiori di 3,5-4,5 punti percentuali rispetto al periodo pre-crisi).

*Fonte: Nomisma osservatorio mercato immobiliare 2017*

**Valorizzazioni Immobili Direzionali**

Nel corso del 2017 sono state portate a compimento le attività di contrattualizzazione frutto della ricognizione degli spazi direzionali del perimetro gestito da Grandi Stazioni Rail SpA svolta nel II semestre 2016.
A seguito dell'entrata in vigore dalla normativa ART (Autorità di Regolamentazione dei Trasporti), che ha introdotto dal 1 gennaio 2017 i nuovi criteri per l'utilizzo degli spazi delle imprese ferroviarie, sono stati perfezionati sul nuovo modello contrattuale ART n. 128 nuovi contratti tra Grandi Stazioni Rail SpA e Trenitalia SpA e n. 36 contratti con Nuovo Trasporto Viaggiatori SpA.
Inoltre tutti gli spazi oggetto di locazione *standard* del contratto *network* Grandi Stazioni Rail SpA - Trenitalia N6/2010, a fronte dell'esigenza del Conduttore di attribuire la gestione contrattuale degli spazi alla titolarità delle sedi locali utilizzatrici, sono stati formalizzati n. 137 atti individuativi del contratto N6/2010 che hanno reso possibile una forte razionalizzazione della gestione amministrativa dei contratti, con conseguente riduzione stimata per i tempi di verifica e pagamento dei corrispettivi.
Le principali attività di messa a reddito degli spazi Direzionali hanno riguardato:

- partecipazione al bando di Gara dell'Agenzia delle Entrate – Direzione Lazio con la proposta per la locazione dell'edificio D di Roma termini per 8,5 k mq i cui esiti sono in corso di espletamento;
- definizione degli accordi contrattuali con il Comune di Firenze per l'utilizzo dell'edificio 11 di Firenze Santa Maria Novella pari a circa 1,9 k mq, la cui stipula è prevista nel secondo semestre 2018;
- definizione degli accordi precontrattuali con Italcertifer SpA per l'utilizzo di Uffici a Roma Termini e Firenze Santa Maria Novella per complessivi 1.2 k mq;
- definizione dell'accordo tra Grandi Stazioni Rail SpA e Rete Ferroviaria Italiana SpA per la riclassificazione degli spazi dei Concedenti in uso a Enti e Istituzioni, rientranti nella categoria "Altri RFI" per 16 k mq;
- perfezionamento dei contratti di locazione temporanea tra Grandi Stazioni Rail SpA e le imprese aggiudicatarie dei servizi ambientali (n. 10 contratti stipulati) e di manutenzione (n. 14 contratti in corso di stipula) per la locazione dei locali funzionali elle attività degli appaltatori nell'intero *network*;
- definizione degli accordi precontrattuali con Trenitalia SpA per l'utilizzo degli spazi ubicati all'edificio G di Roma Termini per circa 1 k mq, la cui stipula è prevista nel primo trimestre del 2018;
- altri contratti di maggior rilievo stipulati nell'anno 2017:
    - ATV Verona: locali ubicati al piano terra della palazzina servizi ubicata nel piazzale antistante la stazione di Verona Porta Nuova (Piazza XXV Aprile), di superficie complessiva di mq 100;
    - TAP Roma Termini: locali n. 43 e 44 ubicati al piano ferro dell'edificio G della stazione di Roma Termini per mq 233;
    - Grandi Stazioni Retail SpA: locali ubicati al piano terra della palazzina servizi ubicata nel piazzale antistante la stazione di Verona Porta Nuova (Piazza XXV Aprile), di superficie complessiva pari a mq 185.

Per effetto delle nuove contrattualizzazioni il tasso di *occupancy* ha registrato un incremento pari al 4% medio annuo rispetto al 2016 attestandosi al 76% (150 k mq) della GLA Direzionale (194 k mq).

***Facility***

Nel corso del 2017 è stata definito con i Concedenti il corrispettivo annuale di 985 mila euro per le attività a supporto del Gestore svolte da Grandi Stazioni Rail nei confronti di Grandi Stazioni Retail SpA, come da art. 23.3 della Convenzioni del 04/07/2016, quali: partecipare alle riunione programmatiche per lo svolgimento dei servizi, curare la predisposizione di budget, riprevisioni, rendiconti delle attività di *facility* e della manutenzione straordinaria, svolgere le funzioni di *Service Manager* per lo svolgimento delle attività finalizzate al monitoraggio e alla rilevazione del rispetto dei KPI e degli SLA contrattuali, supportare l'autorizzazione degli spazi pubblicitari, sorvegliare gli aspetti normativi, ambientali, antincendio di GS Retail.

**Modifiche del perimetro**

A gennaio 2017 è stata definita la modifica di perimetro delle attività di Grandi Stazioni Rail SpA a Roma Tiburtina, con cui Rete Ferroviaria Italiana SpA ha affidato i servizi di manutenzione, pulizia, vigilanza e gestione accessi delle aree ferroviarie marciapiedi binari e sottopassi.

**Area Servizi ai Clienti - Parcheggi a Pagamento**

**Parcheggi a Pagamento**

Nell'anno 2017 i ricavi dai Parcheggi, ammontano a circa 4,3 milioni di euro e si incrementano, rispetto al 2016, del 43%.
Nel primo trimestre è stato attivato il nuovo parcheggio multipiano di Venezia Mestre con 287 posti auto e 13 posti moto, è stata prorogata l'avviata attività di abbonamento degli stalli con società di *car sharing* a Roma, è stato attivato nel mese di dicembre il parcheggio interrato di Napoli Piazza Garibaldi con 284 posti auto ed è stata introdotta la formula sperimentale di abbonamento posti auto a Mercedes a favore dei possessori di SMART card.
Sono state inoltre implementate nuove formule di convenzioni in abbonamento con società di autonoleggio a Verona Porta Nuova, Milano Centrale, Torino Porta Nuova, Roma Termini ed in via parallela, oltre alle forme già contrattualizzate, sono state formalizzate alle strutture del Gruppo FS Italiane le consegne a reddito di posti auto nelle stazioni di Genova, Bari e Firenze.

## Andamento economico e situazione patrimoniale – finanziaria

Al fine di illustrare i risultati economico-patrimoniali e finanziari della Società sono stati predisposti distinti schemi riclassificati diversi da quelli previsti dai principi contabili IFRS-UE adottati dal Gruppo FS Italiane. Tali schemi riclassificati contengono indicatori di performance alternativi rispetto a quelli rinvenienti direttamente dagli schemi di bilancio o e che il management ritiene utili ai fini del monitoraggio dell'andamento della Società nonché rappresentativi dei risultati economico-finanziari prodotti dal *business*. I metodi per la costruzione di tali indicatori sono riportati nella sezione "Legenda e Glossario".

Con riferimento alla presentazione dei dati economici si evidenzia che i dati comparativi 2016, in linea con quanto previsto dal principio contabile internazionale IFRS 5, sono quelli relativi al solo perimetro di attività della Grandi Stazioni Rail SpA.

### Conto economico riclassificato

*Valori in migliaia di euro*

| | 2017 | 2016 | Variazioni | Variazioni % |
|---|---|---|---|---|
| **Ricavi operativi** | **137.734** | **127.219** | **10.515** | **8%** |
| Ricavi delle vendite e prestazioni | 132.353 | 121.773 | 10.580 | 9% |
| Altri proventi | 5.381 | 5.446 | (65) | (1%) |
| **Costi operativi** | **(123.574)** | **(119.759)** | **3.815** | **3%** |
| Costo del personale | (11.826) | (12.631) | (806) | (6%) |
| Altri costi netti | (111.748) | (107.128) | 4.620 | 4% |
| **MARGINE OPERATIVO LORDO (*EBITDA*)** | **14.160** | **7.460** | **6.700** | **90%** |
| Ammortamenti | (5.689) | (3.855) | 1.834 | 48% |
| Svalutazioni e perdite (riprese) di valore | (727) | (948) | (221) | (23%) |
| **RISULTATO OPERATIVO (*EBIT*)** | **7.744** | **2.657** | **5.087** | **191%** |
| Proventi ed oneri finanziari | (705) | (482) | 223 | 46% |
| **RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE** | **7.039** | **2.175** | **4.864** | **224%** |
| Imposte sul reddito | (2.764) | (1.787) | 977 | 55% |
| **RISULTATO DI ESERCIZIO DELLE ATTIVITA' CONTINUATIVE** | **4.275** | **388** | **3.887** | **1002%** |
| **RISULTATO DELLE ATTIVITÀ OPERATIVE CESSATE AL NETTO DEGLI EFFETTI FISCALI** | **-** | **9.093** | **(9.093)** | **(100%)** |
| **RISULTATO NETTO DI ESERCIZIO** | **4.275** | **9.481** | **(5.206)** | **(55%)** |

I "Ricavi operativi" nel 2017 ammontano a 137.734 mila euro, con un incremento di 10.515 mila euro rispetto al 2016 (+8%), dettagliato come segue:

• i ricavi da locazione aumentano di 2.228 mila euro (+7%) principalmente per l'effetto combinato di:

- Maggiori ricavi derivanti dalla sottoscrizione il 21 luglio 2017 di un verbale con Rete Ferroviaria Italia SpA che ha esteso l'ambito della categoria spazi di stazione "Altri RFI", con decorrenza 01 luglio 2016, nelle stazioni di Roma Termini, Firenze S.M.N., Bologna C.Le e Milano per oltre 16 mila mq per complessivi 2.000 mila euro annui di canone. Nel valore di consuntivo è rendicontata la quota di competenza 2017 nonché la sopravvenienza 2016 pari a 1.000 mila euro;
- Minori ricavi per circa 700 mila euro a seguito dell'introduzione delle tariffe regolate per l'utilizzo degli spazi fruiti dalle imprese ferroviarie in base ai provvedimenti adottati dall'Autorità di Regolamentazione dei Trasporti (ex Delibera ART n.96/15).

• i ricavi per rimborso oneri di conduzione dei complessi immobiliari aumentano di 5.746 mila euro (+7%) per effetto dell'aumento delle superfici gestite, delle maggiori attività svolte e dei maggiori proventi registrati derivanti dal rimborso comprensivo di *fee* sugli spazi gestiti dalla Grandi Stazioni Retail SpA non presenti nel I semestre 2016;

• i ricavi per parcheggi aumentano di 1.302 mila euro (+43%) principalmente per l'attivazione a marzo 2017 del nuovo parcheggio di Venezia Mestre (774 mila euro) e dell'entrata a regime di quello di Torino Porta Nuova aperto a fine 2016 (+400 mila euro);

• i ricavi per Ingegneria & Lavori aumentano di 1.303 mila euro per maggiori incarichi assunti di attività di soggetto tecnico sulle stazioni di Roma Tiburtina e Roma Termini per miglioramento della funzionalità e del decoro e completamento degli adeguamenti normativi e prevenzione incendi;

• gli altri proventi risultano essenzialmente in linea con l'esercizio precedente seppur differenti nella loro composizione. Nel 2017 si registrano in particolare ricavi verso i concedenti quale corrispettivo per l'impegno del personale GS Rail nello svolgimento delle attività a supporto degli stessi verso Grandi Stazioni Retail SpA per 985 mila euro (attività di *service manager*, predisposizione analisi economiche/*budget*, sorveglianza aspetti normativi, ambientali ecc.). Inoltre come previsto da Piano i ricavi verso i concedenti relativi al rimborso del 20% per lavori di manutenzione straordinaria di competenza della Grandi Stazioni Retail SpA risultano maggiori rispetto al 2016 di 1.750 mila euro e si attestano a 4.099 mila euro.

Di seguito la composizione e la variazione dei "Ricavi delle vendite e prestazioni":

| *Importi in migliaia di euro* | **2017** | **2016** | **Variazioni** | **Variazioni %** |
|---|---|---|---|---|
| Ricavi da locazione | 34.062 | 31.834 | 2.228 | 7% |
| Rimborso oneri accessori | 91.376 | 85.629 | 5.746 | 7% |
| Ricavi per servizi ai clienti - parcheggi | 4.339 | 3.037 | 1.302 | 43% |
| Ricavi Ingegneria & Lavori | 2.577 | 1.273 | 1.303 | 102% |
| **Totali** | **132.353** | **121.773** | **10.580** | **8,7%** |

e degli "Altri proventi":

| *Importi in migliaia di euro* | 2017 | 2016 | Variazioni | Variazioni % |
|---|---|---|---|---|
| Proventi da recuperi verso società del gruppo | 1.017 | - | 1.017 | 100% |
| Rimborsi vari | 157 | 1.290 | (1.133) | (87,9%) |
| Rimborsi costi di scissione vs GS Retail e GS Immobiliare | - | 1.671 | (1.671) | (100,0%) |
| Rimborso manutenzione straordinaria | 4.099 | 2.350 | 1.749 | 74,5% |
| Altri proventi | 108 | 136 | (28) | (20,2%) |
| **Totali** | **5.381** | **5.446** | **(65)** | **(1,2%)** |

I "Costi operativi" ammontano a 123.574 mila euro, con un incremento al lordo di accantonamenti per rischi, rispettivamente pari negli esercizi 2017 e 2016 a 1.002 mila euro e 1.384 mila euro, per 3.815 mila euro rispetto all'esercizio 2016 (+3%) dettagliato come segue:

• Il "Costo del personale", pari a 11.826 mila euro, si decrementa di 806 mila euro (-6%) a seguito della razionalizzazione nell'utilizzo e relativa distribuzione degli organici presenti in Grandi Stazioni Rail SpA;

• Gli "Altri costi netti", pari a 111.748 mila euro, aumentano di 4.620 mila euro (+4%) dettagliati come segue:

- I costi per servizi aumentano di 4.049 mila euro rispetto all'esercizio precedente, principalmente per l'aumento dei costi di conduzione dei complessi immobiliari e dei costi per Ingegneria & Lavori correlati all'aumento dei rispettivi ricavi per 5.952 mila euro e 919 mila euro, e decremento dei costi delle prestazioni professionali di 3.300 mila euro dati dal fatto che il 2016 risentiva di maggiori costi legati al processo di scissione;
- I costi per godimento beni di terzi aumentano di 1.253 mila euro (+9,3%) per l'aumento dei canoni di retrocessione connesso all'aumento dei ricavi per locazioni e per parcheggi;
- Gli Altri costi operativi subiscono un decremento di 501 mila euro rispetto all'esercizio precedente per l'effetto combinato di maggiori imposte e tasse e minori accantonamenti per rischi.

Il "Margine Operativo Lordo (*EBITDA*)" ammonta, conseguentemente, a 14.160 mila euro, con un incremento di 6.700 mila euro dovuto alla crescita più che proporzionale dei ricavi rispetto ai costi operativi come sopra dettagliato.

Gli "Ammortamenti" ammontano a 5.689 mila euro e registrano un incremento di 1.834 mila euro rispetto all'esercizio precedente, dovuto all'effetto combinato di maggiori ammortamenti per passaggi a cespite di immobilizzazioni in corso e di minori ammortamenti per l'iscrizione dei contributi pubblici di Legge Obiettivo, per i quali in virtù del nuovo scenario normativo, è ragionevole ritenere che siano soddisfatte le condizioni per l'erogazione e vi sia certezza. L'effetto positivo di quest'ultima fattispecie è pari a circa 1.000 mila euro.

Le "Svalutazioni e perdite/(riprese) di valore" ammontano a 727 mila euro, con un decremento di 221 mila euro rispetto all'esercizio precedente dovuto all'effetto combinato dell'iscrizione nel 2017 di svalutazione di immobilizzazioni materiali per 195 mila euro e decremento di accantonamenti per rettifiche di valore su crediti pari a 416 mila euro.

Il "Risultato Operativo (*EBIT*)" ammonta a 7.744 mila euro, con un incremento di 5.087 mila euro rispetto al 2016 alla luce dei maggiori ammortamenti e minori accantonamenti/svalutazioni registrati nell'esercizio.

Il saldo dei "Proventi ed oneri finanziari" subisce un incremento di 223 mila euro principalmente ascrivibile al fatto che il 2016 risentiva di un effetto positivo relativo ad interessi attivi stanziati per crediti finanziari vs Grandi Stazioni Retail SpA rinveniente dall'operazione straordinaria di scissione per 192 mila euro.

Le "Imposte sul reddito" ammontano a 2.764 mila euro, con un incremento di 977 mila euro.

Il "Risultato netto dell'esercizio delle attività continuative" registra quindi un utile netto di 4.275 mila euro, con un incremento di 3.887 mila euro rispetto all'esercizio precedente.

**Stato patrimoniale riclassificato**

*Valori in migliaia di euro*

| | 31.12.2017 | 31.12.2016 | Variazioni | Variazioni % |
|---|---|---|---|---|
| Capitale circolante netto gestionale | (37.136) | (51.130) | 13.994 | (27%) |
| Altre attività nette | 27.627 | (125) | 27.752 | (22210%) |
| **Capitale circolante** | **(9.509)** | **(51.255)** | **41.746** | **(81%)** |
| Immobilizzazioni tecniche | 109.198 | 137.723 | (28.526) | (21%) |
| **Capitale immobilizzato netto** | **109.198** | **137.723** | **(28.526)** | **(21%)** |
| TFR | (1.150) | (1.266) | 116 | (9%) |
| Atri fondi | (2.542) | (2.054) | (488) | 24% |
| **TFR e Atri fondi** | **(3.692)** | **(3.320)** | **(372)** | **11%** |
| **CAPITALE INVESTITO NETTO** | **95.997** | **83.148** | **12.849** | **15%** |
| Posizione finanziaria netta a breve | 48.910 | 39.216 | 9.694 | 25% |
| Posizione finanziaria netta a medio/lungo | 8.093 | 9.209 | (1.116) | (12%) |
| **Posizione finanziaria netta** | **57.003** | **48.425** | **8.578** | **18%** |
| **Mezzi propri** | **38.994** | **34.724** | **4.271** | **12%** |
| **TOTALE COPERTURE** | **95.997** | **83.148** | **12.849** | **15%** |

Il "capitale investito netto", al 31 dicembre 2017 pari a 95.997 mila euro, si incrementa di 12.849 mila euro rispetto alla chiusura dell'esercizio 2016, per le variazioni registrate nel "Capitale circolante" (+41.746 mila euro), nel "Capitale immobilizzato netto" (-28.526 mila euro) e nel "TFR e Altri fondi" (-372 mila euro); mentre le "Coperture" si incrementano per le variazioni registrate nella "Posizione finanziaria netta" (+8.578 mila euro) e nei "Mezzi propri" (+4.271 mila euro).

In particolare si evidenziano le principali variazioni:

- Un incremento di 41.746 mila euro del "Capitale circolante netto gestionale" dovuto essenzialmente al decremento dei contratti di costruzione (-2.506 mila euro); al decremento debiti commerciali comprensivi degli acconti a fornitori (+16.755 mila euro) per l'effetto dell'entrata in vigore a partire dal 1° Luglio 2017 delle nuove regole di *split payment*, divenute applicabili anche per le controllate delle Pubblica Amministrazione; all'incremento delle altre attività correnti e non correnti (+106.920 mila euro) relativo essenzialmente all'iscrizione dei crediti per contributi in conto impianti di Legge Obiettivo da incassare per 106.839 mila euro, al quale corrisponde un incremento delle altre passività correnti e non correnti (-79.595 mila euro), di cui 74.364 mila euro relativi ad anticipi per contributi in conto impianti per opere da realizzare;
- Un decremento di 28.526 mila euro del Capitale immobilizzato netto dovuto essenzialmente all'aumento delle immobilizzazioni per investimenti effettuati nell'esercizio (39.367 mila euro) al netto dell'ammortamento dell'anno (5.689 mila euro) e dei contributi di periodo (61.441 mila euro, di cui 28.966 mila euro incassati nell'anno e 32.475 mila euro iscritti per competenza);
- Un incremento dei fondi rischi ed oneri per 488 mila euro e decremento del fondo TFR per 116 mila euro principalmente relativo a liquidazioni dell'anno;
- Un aumento di 8.578 mila euro della Posizione finanziaria netta dovuta all'aumento della "posizione finanziaria netta a breve" (+9.694 mila euro) per incremento netto delle disponibilità e delle attività finanziarie (-942 mila euro) e dei debiti finanziari a breve termine (+10.636 mila euro) ed al decremento della "posizione finanziaria netta a medio/lungo" per i rimborsi del finanziamento Cariparma a medio/lungo termine effettuati nell'esercizio (-1.116 mila euro);
- Un aumento dei mezzi propri di 4.271 mila euro per effetto dell'utile conseguito nell'esercizio al netto delle variazioni della riserva IAS 19.

**Fattori di rischio**

Alla data di predisposizione della presente relazione sulla gestione si segnala che è in fase di definizione un progetto di mappatura e valutazione dei rischi. Nel corso del presente esercizio sono stati individuati e valutati esclusivamente i rischi connessi alle aree sensibili ai fini del D.lgs 231/01 e sono stati individuati i presidi di controllo volti a mitigarli.
Con riferimento invece ai rischi di credito, di liquidità di mercato in termini di tasso di interesse e di cambio, si rinvia nella sezione apposita delle Note al bilancio per una più dettagliata trattazione in linea con quanto previsto dai principi contabili di riferimento.

## Investimenti

### Opere di Legge Obiettivo

#### Appalto Lotto Nord Ovest

Ultimati ed emessi tutti i conti finali relativamente alle stazioni di Genova Brignole, Genova Principe, Milano Centrale e Torino Porta Nuova propedeutici all'emissione del certificato di collaudo tecnico amministrativo. L'emissione dello stesso è prevista nel primo trimestre del 2018. Complessivamente nel corso del 2017 si sono registrate produzioni per 0,2 milioni di euro.

#### Appalto Lotto Nord Est

Ultimate le opere relative al parcheggio multipiano fuori terra in prossimità della stazione di Venezia Mestre la cui attivazione è avvenuta in data 21 marzo 2017. Ultimati ed emessi tutti i conti finali relativamente alle stazioni di Venezia Mestre, Venezia Santa Lucia, Verona Porta Nuova propedeutici all'emissione del certificato di collaudo tecnico amministrativo. L'emissione dello stesso è prevista nel primo trimestre del 2018. Complessivamente nel corso del 2017 si sono registrate produzioni per 2,6 milioni di euro.

#### Appalto Lotto Centro

Già ultimati ed emesse i conti finali relativi al parcheggio esterno alla stazione di Firenze e alle sistemazioni superficiali lato Piazza Adua.

Si è in attesa dell'ottenimento della delibera Cipe di approvazione del progetto delle Infrastrutture Complementari (opere esterne) relativo al nuovo parcheggio interrato di Via Pietramellara in prossimità della stazione di Bologna Centrale.

#### Appalto Lotto Sud

Ultimate le opere relative al nuovo parcheggio interrato di piazza Garibaldi della stazione di Napoli Centrale la cui attivazione è avvenuta in data 15 dicembre 2017.

Ultimate le opere relative al nuovo *terminal bus* della stazione di Palermo Centrale.

E' stata completata la fase di affidamento lavori del nuovo parcheggio multipiano fuori terra da realizzare all'interno delle aree di stazione di Napoli Centrale e del nuovo fabbricato di stazione di Bari Centrale oltre che della sistemazione dei sottopassi. Complessivamente nel corso del 2017 si sono registrate produzioni per 8,2 milioni di euro.

**Appalto Roma Termini**

Proseguono secondo programma le lavorazioni sia della piastra parcheggi che di quella servizi, l'ultimazione di quest'ultima è prevista per il primo trimestre del 2018. Complessivamente nel corso del 2017 si sono registrate produzioni per 13,4 milioni di euro.

**Altri interventi**

**Stazione di Torino Porta Nuova**

Ultimati gli interventi di recupero e restauro delle facciate. In particolare, detto recupero/restauro ha riguardato i prospetti esterni di Via Nizza, di Corso Vittorio Emanuele II e di Via Sacchi, nonché i prospetti interni dei relativi fabbricati. Emesso il certificato di collaudo tecnico amministrativo. Complessivamente nel corso del 2017 si sono registrate produzioni per 2,0 milioni di euro.

**Ristrutturazione Edificio D di Roma Termini**

In corso di definizione le progettazioni per dare avvio ai lavori per la ristrutturazione dei piani 1° e 2° per i quali è previsto un investimento complessivo di 5 milioni di euro. Complessivamente nel corso del 2017 si sono registrate produzioni per 0,5 milioni di euro.

**Interventi di Manutenzione straordinaria**

Nel corso del 2017 sono stati avviati e ultimati interventi per complessivi 14,3 milioni di euro (di cui 4,1 milioni di euro a carico Grandi Stazioni Retail SpA). Detti interventi hanno riguardato lavorazioni diffuse su tutto il *network* in gestione inerenti messa in sicurezza, adeguamento a norma (antincendio e *safety*), risanamento opere e ripristino impianti.

**Investimenti aggiuntivi sui parcheggi**

Oltre agli investimenti di legge obiettivo che hanno consentito di aprire al pubblico i nuovi parcheggi di Venezia Mestre e Napoli Centrale nel corso del 2017, per favorire le azioni di *shift* modale, previste nel piano industriale, sono stati realizzati investimenti per un ammontare di circa 0,5 milioni di euro. Più in dettaglio è stato sviluppato il prototipo del sistema di prenotazione dei parcheggi tramite APP e/o *web site*, sono stati installati i sistemi di lettura targhe nei parcheggi di Roma Termini, Torino Porta Nuova, Milano Centrale. Nel corso degli esercizi successivi saranno completate le installazione dei sistemi di lettura targhe negli altri parcheggi e sarà lanciata sul mercato in maniera progressiva la APP per la prenotazione dei parcheggi.
Complessivamente nel corso del 2017 si sono registrate produzioni per 0,5 milioni di euro.

**Ulteriori Altri Interventi previsti in Piano**

Nel triennio 2018-2020 si darà corso ad investimenti di valorizzazione per complessivi 19,6 milioni di euro così riassunti:

| *Dati in Mln /€* | **2018** | **2019** | **2020** |
|---|---|---|---|
| **Valorizzazioni** | **3,2** | **15,8** | **0,6** |
| Roma Termini - Ed.D | 0,3 | 5,2 | 0,6 |
| Milano Centrale - CM7 | 1,4 | 8,8 | |
| Firenze S. M. Novella - Ed.11 | 0,9 | 1,8 | |
| Roma Termini - Uffici | 0,6 | | |

## Situazione investimenti Grandi Stazioni Rail SpA

| *Dati in Euro/milioni* | avanzamento al 31/12/2016 | Dismissioni Svalutazioni | Avanzamento 2017 | avanzamento al 31/12/2017 | Costo a Vita Intera | Avanzamento % al 31/12/2017 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Videosorveglianza** | **51,2** | | **0,4** | **51,6** | **54,0** | **96%** |
| **Infr. Complem. Legge Obiettivo/Opere esterne** | **168,2** | | **26,6** | **194,8** | **283,0** | **69%** |
| Bari Centrale | 1,7 | | 0,0 | 1,7 | 11,7 | 15% |
| Bologna Centrale | 2,9 | | 0,0 | 2,9 | 29,4 | 10% |
| Firenze S. M. Novella | 4,0 | | 0,1 | 4,0 | 4,0 | 100% |
| Genova Brignole | 5,6 | | 0,0 | 5,6 | 5,6 | 100% |
| Genova Principe | 13,3 | | 0,0 | 13,3 | 13,3 | 100% |
| Milano Centrale | 11,3 | | 0,0 | 11,3 | 11,3 | 100% |
| Napoli Centrale | 9,9 | | 5,5 | 15,4 | 26,4 | 58% |
| Palermo Centrale | 2,1 | | 2,6 | 4,7 | 4,7 | 100% |
| Roma Termini | 66,7 | | 13,4 | 80,1 | 120,1 | 67% |
| Torino Porta Nuova | 13,3 | | 0,2 | 13,5 | 14,3 | 94% |
| Torino PN - facciate e coperture | 10,5 | | 2,0 | 12,6 | 12,6 | 100% |
| Venezia Mestre | 3,9 | | 2,8 | 6,7 | 6,7 | 100% |
| Venezia S. Lucia | 5,7 | | - | 5,7 | 5,7 | 100% |
| Verona Porta Nuova | 17,4 | | (0,1) | 17,2 | 17,2 | 100% |
| **Valorizzazioni** | **34,7** | **(0,2)** | **1,0** | **35,5** | **56,8** | **62%** |
| Bologna Centrale | 0,3 | | 0,1 | 0,4 | 0,4 | 95% |
| Firenze S. M. Novella | - | | 0,3 | 0,3 | 3,2 | 8% |
| Milano Centrale | 3,0 | | 0,0 | 3,0 | 13,4 | 22% |
| Napoli Centrale | 0,0 | | - | 0,0 | 0,1 | 17% |
| Palermo Centrale | 1,0 | | - | 1,0 | 1,0 | 99% |
| Roma Termini | 27,1 | (0,2) | 0,6 | 27,5 | 35,1 | 79% |
| Roma Tiburtina | 0,0 | | - | - | 0,1 | 0% |
| Torino Porta Nuova | 1,1 | | 0,0 | 1,1 | 1,2 | 90% |
| Venezia S. Lucia | 0,4 | | - | 0,4 | 0,4 | 93% |
| Verona Porta Nuova | 0,2 | | - | 0,2 | 0,3 | 87% |
| Altre valorizzazioni | 1,6 | | - | 1,6 | 1,6 | 100% |
| **Altri Interventi** | **1,2** | | **-** | **1,2** | **1,2** | **100%** |
| **Altri Interventi - parcheggi** | **-** | | 0,5 | **0,5** | **3,9** | **14%** |
| **Manutenzioni Patrimonio - quota a carico GS Rail** | **24,9** | **(0,1)** | **10,2** | **35,1** | **272,3** | **13%** |
| **TOTALE** | **280,3** | **(0,3)** | **38,7** | **318,7** | **671,3** | **47%** |

## Attività di Ricerca e Sviluppo

Nel 2017 non sono state svolte attività di ricerca e sviluppo.

## Azioni proprie

Al 31 dicembre 2017 Grandi Stazioni Rail SpA non possedeva azioni proprie e/o azioni della società controllante né direttamente, né per il tramite di società fiduciaria o per interposta persona.
Nel corso del 2017 la stessa società non ha acquistato o alienato azioni proprie e/o della società controllante, né direttamente, né per il tramite di società fiduciaria o per interposta persona.

## Rapporti con parti correlate

Le interrelazioni tra Grandi Stazioni Rail SpA 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 infragruppo perseguono l'obiettivo comune di creare efficienza e, quindi, valore.
Tali processi e operazioni avvengono nel rispetto della normativa specifica del settore, di quella civilistica e tributaria, in adesione e nel rispetto delle Procedure Amministrativo Contabili di Gruppo e societarie e tenuto conto delle caratteristiche e peculiarità delle attività esercitate da molte delle società del Gruppo.

## Altre Informazioni

### Sedi secondarie

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

### Procedimenti e contenziosi

**PROCEDIMENTI PENALI EX 231/2001**

Non sono pendenti procedimenti a carico della Società per responsabilità amministrativa dell'ente ex D.Lgs. 231/2001.

**ALTRI PROCEDIMENTI PENALI**

A tutt'oggi, non sono emersi elementi che possano far ritenere che la Società stessa sia esposta a significative passività o a perdite di una qualche consistenza in dipendenza di procedimenti giudiziari penali, né allo stato si ritiene di avere cognizione di elementi tali che possano apprezzabilmente interessare la sua posizione patrimoniale, economica e finanziaria. Si evidenzia che nel corso del 2017 non vi sono state condanne in via definitiva a carico di vertici societari (Organi sociali, Direttori Generali) per:

- Delitti di natura dolosa che rientrano tra quelli contemplati nel D.Lgs. 231/2001;
- Ulteriori delitti di natura dolosa che rientrano tra quelli contemplati nella Legge 190/2012;
- Delitti di natura dolosa di particolare gravità comportanti un rilevante danno per la Società ovvero che abbiano determinato l'applicazione di misure interdittive.

### Adesione al consolidato fiscale

La Società ha aderito nell'esercizio 2016, per il triennio 2016-2018, al regime del consolidato fiscale nazionale redatto dalla controllante Ferrovie dello Stato Italiane SpA, di cui all'art. 117 del T.U.I.R.

### Informativa relativa all'articolo 2497 ter

La Società, nel corso del 2017, non ha assunto decisioni esplicitamente ai sensi dell'art. 2497 ter del Codice Civile, pur avendo assunto rilevanti deliberazioni nello spirito di piena condivisione degli orientamenti dell'Azionista unico Ferrovie dello Stato Italiane SpA.

**Evoluzione prevedibile della gestione**

Sulla base della programmazione delle attività aziendali e delle strategie di gestione, Grandi Stazioni Rail SpA prevede che nel 2018 un risultato netto in leggero miglioramento rispetto all'esercizio 2017 in conseguenza di:

- Un miglioramento dei ricavi dovuto essenzialmente all'incremento delle attività di *Facility* per ampliamento del perimetro gestito (Bologna Alta Velocità) compensato dai corrispondenti costi per oneri accessori;
- Entrata a regime dei parcheggi attivati nel 2017.

Per quanto concerne l'aspetto patrimoniale e finanziario la variazione più significativa prevista è relativa all'incremento della posizione finanziaria netta per effetto del decremento di disponibilità liquide necessario a far fronte agli esborsi per gli investimenti che si prevede di realizzare nell'anno solo in parte coperti dal recupero di liquidità derivante dall'erogazione delle richieste di contributi di Legge Obiettivo già presentate e da presentarsi nel corso del 2018.

Si segnala che nella prospettiva del riassetto e valorizzazione globale del *business* di stazione finalizzato allo sviluppo integrato del *network* delle stazioni come *hub* intermodali a servizio della mobilità, è in corso di valutazione un ipotesi di riassetto volto a ricondurre nella titolarità di Rete Ferroviaria Italiana SpA la partecipazione (100% del capitale sociale) di FS SpA in Grandi Stazioni Rail SpA.

# Bilancio di esercizio al 31 dicembre 2017

# Prospetti contabili

## Situazione patrimoniale – finanziaria

Valori in unità di euro

| | Note | 31.12.2017 | 31.12.2016 |
|---|---|---|---|
| **Attività** | | | |
| Immobili, impianti e macchinari | *(6)* | 108.723.674 | 137.349.859 |
| Attività immateriali | *(7)* | 474.174 | 373.538 |
| Attività per imposte anticipate | *(8)* | 1.370.442 | 1.131.782 |
| Altre attività non correnti | *(10)* | 66.454.449 | 136.435 |
| **Totale attività non correnti** | | **177.022.739** | **138.991.614** |
| | | | |
| Contratti di costruzione | *(11)* | 4.745.396 | 7.252.355 |
| Crediti commerciali correnti | *(12)* | 49.745.080 | 49.584.668 |
| Attività finanziarie correnti | *(9)* | 7.406.757 | 870.063 |
| Disponibilità liquide e mezzi equivalenti | *(13)* | 15.494.445 | 21.089.268 |
| Crediti tributari | *(14)* | 5.022 | 230.528 |
| Altre attività correnti | *(10)* | 45.282.775 | 4.680.792 |
| **Totale attività correnti** | | **122.679.475** | **83.707.674** |
| | | | |
| **Totale attività** | | **299.702.214** | **222.699.288** |
| | | | |
| **Patrimonio Netto** | | | |
| Capitale sociale | *(15)* | 4.304.201 | 4.304.201 |
| Riserve | *(15)* | 30.303.051 | 30.303.051 |
| Riserve di valutazione | *(15)* | (264.922) | (260.633) |
| Utili (Perdite) portati a nuovo | *(15)* | 376.924 | 137.231 |
| Utile (Perdite) d'esercizio | *(15)* | 4.275.003 | 239.693 |
| **Totale Patrimonio Netto** | | **38.994.256** | **34.723.542** |
| | | | |
| **Passività** | | | |
| Finanziamenti a medio/lungo termine | *(16)* | 8.092.813 | 9.209.063 |
| TFR e altri benefici ai dipendenti | *(17)* | 1.150.293 | 1.266.058 |
| Fondi rischi e oneri | *(18)* | 2.541.425 | 2.053.880 |
| Altre passività non correnti | *(20)* | 1.594.703 | 284.847 |
| **Totale passività non correnti** | | **13.379.233** | **12.813.848** |
| | | | |
| Finanziamenti a breve termine e quota corrente fin.medio/lungo termine | *(15)* | 71.739.035 | 51.176.215 |
| Debiti commerciali correnti | *(21)* | 91.951.043 | 108.705.948 |
| Passività finanziarie correnti | *(19)* | 72.056 | 9.998.726 |
| Altre passività correnti | *(20)* | 83.566.592 | 5.281.009 |
| **Totale passività correnti** | | **247.328.725** | **175.161.897** |
| | | | |
| **Totale passività** | | **260.707.958** | **187.975.745** |
| **Totale Patrimonio Netto e passività** | | **299.702.214** | **222.699.288** |

## Conto economico

Valori in unità di euro

| | Note | 2017 | 2016 |
|---|---|---|---|
| Ricavi delle vendite e delle prestazioni | *(22)* | 132.353.251 | 121.773.055 |
| Altri proventi | *(23)* | 5.380.854 | 5.445.902 |
| **Totale ricavi e proventi** | | **137.734.105** | **127.218.956** |
| Costo del personale | *(24)* | (11.825.578) | (12.631.442) |
| Materie prime, sussidiarie, di consumo e merci | *(25)* | (28.684) | (20.337) |
| Costi per servizi | *(26)* | (95.641.870) | (91.592.539) |
| Costi per godimento beni di terzi | *(27)* | (14.705.131) | (13.452.300) |
| Altri costi operativi | *(28)* | (4.126.540) | (4.627.702) |
| Costi per lavori interni capitalizzati | *(29)* | 2.753.422 | 2.563.920 |
| **Totale costi operativi** | | **(123.574.381)** | **(119.760.400)** |
| **Ammortamenti** | *(30)* | **(5.688.501)** | **(3.855.379)** |
| **Svalutazioni e perdite (riprese) di valore** | *(31)* | **(727.000)** | **(947.938)** |
| **Risultato operativo (*EBIT*)** | | **7.744.023** | **2.655.239** |
| Proventi finanziari | *(32)* | 3.837 | 202.930 |
| Oneri finanziari | *(33)* | (709.153) | (684.651) |
| **Totale proventi e oneri finanziari** | | **(705.316)** | **(481.721)** |
| **Risultato prima delle imposte** | | **7.038.706** | **2.173.518** |
| Imposte sul reddito | *(34)* | (2.763.704) | (1.785.513) |
| **Risultato del periodo delle attività continuative** | | **4.275.003** | **388.004** |
| **Risultato delle attività operative cessate al netto degli effetti fiscali** | | | **9.093.106** |
| **Risultato netto d'esercizio** | | **4.275.003** | **9.481.110** |

## Conto economico complessivo

Valori in unità di euro

| | Note | 2017 | 2016 |
|---|---|---|---|
| **Risultato netto d'esercizio** | | **4.275.003** | **9.481.110** |
| **Componenti che non saranno riclassificate successivamente nell'utile/(perdita) dell'esercizio, al netto dell'effetto fiscale:** | | | |
| Utili/(perdite) relativi a benefici attuariali | *(17)* | (5.644) | (99.196) |
| Effetto fiscale Utili (perdite) relativi a benefici attuariali | *(8)* | 1.355 | 29.364 |
| **Altre componenti di conto economico complessivo dell'esercizio, al netto degli effetti fiscali** | | **(4.289)** | **(69.832)** |
| **Totale Conto economico complessivo dell'esercizio** | | **4.270.714** | **9.411.278** |

## Prospetto delle variazioni del Patrimonio Netto

Valori in unità di euro

| | Patrimonio Netto | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Riserve | | | | | | | | |
| | | Riserve | | | | Riserva di valutazione | | | | |
| | Capitale sociale | Riserva legale | Riserva straordinaria | Riserva sovrapprezzo azioni | Riserva da operazioni straordinarie | Riserva di valutazione attuariale | Riserva di valutazione al *fair value* | Utili (perdite) portati a nuovo cum. | Risultato d'esercizio | **Totale Patrimonio netto** |
| **Saldo al 1 gennaio 2016** | **4.304.201** | **860.840** | **71.846.829** | **58.308.624** | **707.392** | **(324.215)** | **(5.192.424)** | **9.387.476** | **20.516.425** | **160.415.147** |
| Distribuzione dividendi | | | | | | | | | (20.516.425) | (20.516.425) |
| Allocazione del risultato netto del I° semestre 2016 | | | | | | | | | (9.241.417) | (9.241.417) |
| Variazione da scissione | | | (71.846.829) | (29.573.805) | | 133.415 | 5.147.363 | (9.250.245) | | (105.390.101) |
| Utile/(Perdite) complessivo rilevato | | | | | | | | | | - |
| di cui: | | | | | | | | | | - |
| *Utile/(Perdita) rilevato direttamente a patrimonio netto* | | | | | | (69.831) | 45.061 | | | (24.771) |
| *Utile di periodo* | | | | | | | | | (20.516.425) | (20.516.425) |
| **Saldo al 31.12.2016** | **4.304.201** | **860.840** | | **28.734.819** | **707.392** | **(260.633)** | **-** | **137.231** | **239.693** | **34.723.543** |
| Destinazione del risultato netto dell'esercizio precedente | | | | | | | | 239.693 | (239.693) | - |
| Utile/(Perdite) complessivo rilevato | | | | | | | | | | - |
| di cui: | | | | | | | | | | - |
| *Utile/(Perdita) rilevato direttamente a patrimonio netto* | | | | | | (4.289) | | | | (4.289) |
| *Utile di periodo* | | | | | | | | | 4.275.003 | 4.275.003 |
| **Saldo al 31.12.2017** | **4.304.201** | **860.840** | | **28.734.819** | **707.392** | **(264.922)** | | **376.924** | **4.275.003** | **38.994.256** |

## Rendiconto finanziario

Valori in unità di euro

| | Note | 2017 | 2016 |
|---|---|---|---|
| **Utile/(perdita) di esercizio** | | **4.275.003** | **9.481.110** |
| Ammortamenti | *(30)* | 5.688.501 | 10.813.727 |
| Imposte | *(34)* | 2.763.704 | 6.104.582 |
| Proventi/oneri finanziari | *(32) (33)* | 688.065 | 2.047.697 |
| Accantonamenti e svalutazioni | *(17) (18) (31)* | 1.217.688 | 1.969.780 |
| (Plusvalenze)/Minusvalenze da alienazione | *(6) (22)* | (40.598) | (2.294) |
| Variazione delle rimanenze | *(11)* | 2.506.959 | (569.448) |
| Variazione dei crediti commerciali | *(12)* | (160.412) | (1.586.838) |
| Variazione dei debiti commerciali | *(21)* | (16.146.161) | 16.277.762 |
| Variazione delle altre passività | *(20)* | 111.018.794 | (2.810.281) |
| Variazione delle altre attività | *(10)* | (107.961.023) | (661.875) |
| Utilizzi fondi rischi e oneri | *(18)* | (517.696) | (2.744.063) |
| Pagamento benefici ai dipendenti | *(17)* | (138.618) | (87.945) |
| Interessi (pagati)/incassati | *(33)* | (547.484) | (1.980.019) |
| Imposte (pagate)/incassate | *(34)* | (682.585) | (7.081.002) |
| Variazione dei debiti e crediti per imposte che non generano flussi di cassa | | - | 723.635 |
| **FLUSSO DI CASSA NETTO GENERATO/(ASSORBITO) DA ATTIVITA' OPERATIVA** | | **1.964.137** | **29.894.528** |
| Investimenti in immobili, impianti e macchinari | *(6)* | (39.031.610) | (65.491.547) |
| Investimenti immobiliari | | - | (157.545) |
| Investimenti in attività immateriali | *(7)* | (336.267) | (143.220) |
| **Investimenti al lordo dei contributi** | | **(39.367.877)** | **(65.792.312)** |
| Contributi-immobili, impianti e macchinari | *(6)* | 28.966.294 | 6.059.426 |
| **Contributi** | | **28.966.294** | **6.059.426** |
| Disinvestimenti in immobili, impianti e macchinari | | - | 1.961.169 |
| **Disinvestimenti** | | **-** | **1.961.169** |
| **FLUSSO DI CASSA NETTO GENERATO/(ASSORBITO) DA ATTIVITA' DI INVESTIMENTO** | | **(10.401.583)** | **(57.771.717)** |
| Erogazione e rimborso di finanziamenti a medio/lungo termine | *(16)* | (1.088.331) | (2.627.764) |
| Erogazione e rimborso di finanziamenti a breve termine | *(16)* | 20.534.901 | 34.158.115 |
| Variazione delle passività finanziarie | *(19)* | (9.926.670) | 9.942.186 |
| Proventi e oneri finanziari che non generano flussi di cassa | *(33)* | (140.581) | (67.678) |
| Dividendi | | - | (20.516.425) |
| Variazioni patrimonio netto | | **-** | (9.216.647) |
| **FLUSSO DI CASSA NETTO GENERATO/(ASSORBITO) DA ATTIVITA' FINANZIARIA** | | **9.379.318** | **11.671.787** |
| **Flusso di cassa complessivo generato/(assorbito) nell'esercizio** | | **941.871** | **(16.205.402)** |
| **Disponibilità liquide a inizio periodo** | *(9) (13)* | **21.959.331** | **38.164.733** |
| **Disponibilità liquide a fine periodo** | *(9) (13)* | **22.901.202** | **21.959.331** |
| **Di cui conto corrente intersocietario vs FSI** | *(9)* | **7.406.757** | **870.063** |

# Note al bilancio

## 2. Premessa

Grandi Stazioni Rail SpA è una società costituita e domiciliata in Italia e organizzata secondo l'ordinamento giuridico della Repubblica Italiana. La Società ha la propria sede sociale in Via G. Giolitti n. 34 – 00185 Roma

La pubblicazione del presente bilancio è stata autorizzata dagli Amministratori in data 14 febbraio 2018 e lo stesso sarà sottoposto all'Assemblea per l'approvazione ed il successivo deposito, entro i termini previsti dalla legge. L'Assemblea ha il potere di apportare modifiche al presente bilancio.

La società KPMG SpA è incaricata della revisione legale dei conti, ai sensi dell'articolo 14 del D. Lgs. 39/2010.

## 3. Criteri di redazione del bilancio

Il presente bilancio relativo all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2017 è stato predisposto in conformità ai principi contabili internazionali (*International Accounting Standards* - IAS e *International Financial Reporting Standards* - IFRS) emanati *dall'International Accounting Standards Board* (IASB), e alle interpretazioni emesse dall'IFRS *Interpretations Committee* (IFRIC) e dallo *Standing Interpretations Committee* (SIC), riconosciuti nell'Unione Europea ai sensi del regolamento (CE) n. 1606/2002 e in vigore alla chiusura dell'esercizio (l'insieme di tutti i princípi e le interpretazioni di riferimento sopraindicati sono di seguito definiti "EU-IFRS"). In particolare, gli EU-IFRS sono stati applicati in modo coerente a tutti i periodi riportati nel presente documento.

Si segnala, inoltre, che il presente bilancio è stato redatto sulla base delle migliori conoscenze degli EU-IFRS e tenuto conto della miglior dottrina in materia; eventuali futuri orientamenti e aggiornamenti interpretativi troveranno riflesso negli esercizi successivi, secondo le modalità di volta in volta previste dai principi contabili di riferimento.

La valuta funzionale della Società è l'euro, base di presentazione del bilancio, che rappresenta la moneta corrente dei paesi in cui la Società opera principalmente; tutti gli importi inclusi nelle tabelle delle seguenti note, salvo ove diversamente indicato, sono espressi in migliaia di euro.

Il bilancio è costituito dalla Situazione patrimoniale-finanziaria, dal Conto economico, dal Conto economico complessivo, dal Prospetto delle variazioni del patrimonio netto, dal Rendiconto finanziario e dalle relative Note; in dettaglio:

- la Situazione patrimoniale - finanziaria è stata predisposta classificando le attività e le passività secondo il criterio "corrente/non corrente" con specifica separazione, se presenti, delle attività/passività classificate come possedute per la vendita o incluse in un gruppo in dismissione classificato come posseduto per la vendita;
- il Conto economico è stato predisposto classificando i costi per natura con separata evidenza, se presenti, del risultato netto delle *continuing operation* da quello delle *discontinued operation*;
- il Conto economico complessivo comprende, oltre al risultato d'esercizio, le altre variazioni delle voci di patrimonio netto riconducibili a operazioni non poste in essere con gli azionisti della Società;
- il Prospetto delle variazioni del Patrimonio netto fornisce separata evidenza del risultato di esercizio e di ogni altra variazione non transitata a Conto economico;
- il Rendiconto finanziario è stato predisposto esponendo i flussi finanziari derivanti dalle attività operative secondo il metodo indiretto.

La Relazione finanziaria è inoltre accompagnata dalla Relazione sulla Gestione che correda il bilancio di esercizio.

Il presente bilancio è stato redatto nel presupposto della continuità aziendale, in quanto gli amministratori hanno verificato l'insussistenza di indicatori di carattere finanziario, gestionale o altro genere che potessero segnalare criticità circa la capacità della Società di far fronte alle proprie obbligazioni nel prevedibile futuro e in particolare nei prossimi 12 mesi. La descrizione delle modalità attraverso le quali la Società gestisce i rischi finanziari è contenuta nella successiva Nota - Gestione dei rischi finanziari.

Il bilancio è stato predisposto sulla base del criterio convenzionale del costo storico salvo che per i casi in cui è obbligatoria l'applicazione del criterio del *fair value*.

## 4. Principali principi contabili applicati

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

### Immobili, impianti e macchinari

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

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

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

La vita utile delle immobilizzazioni materiali e il loro valore residuo sono rivisti e aggiornati, ove necessario, almeno alla chiusura di ogni esercizio.

Le aliquote di ammortamento e le vite utili sono le seguenti:

| Categoria | Aliquota di ammortamento | Vita utile |
|---|---|---|
| Opere civili | *3% - 4%* | *33 - 25* |
| Impianti e macchinari | *7% - 33%* | *3 – 15* |
| Attrezzature industriali e commerciali | *20%* | *5* |
| Altri beni | | |
| - Mobili e Arredi | *12%* | *8* |
| - Macchine elettroniche | *20%* | *5* |
| - Attrezzature per ufficio | *40%* | *2 – 3* |
| - Autovetture | *25%* | *4* |

**Attività immateriali**

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

(a) *Concessioni, licenze e marchi*

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

I costi delle licenze *software*, inclusivi delle spese sostenute per rendere il *software* pronto per l'utilizzo, sono ammortizzati a quote costanti in base alla relativa durata. I costi relativi alla manutenzione dei programmi *software* sono spesati nel momento in cui sono sostenuti.

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

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

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

delle attività, eventuali discontinuità tecnologiche, di mercato o normative, l'andamento dei tassi di interesse di mercato o del costo del capitale utilizzato per valutare gli investimenti.

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

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

**Strumenti Finanziari**

La Società classifica le attività finanziarie nelle seguenti categorie:

- crediti e finanziamenti;
- attività finanziarie detenute fino a scadenza.

Il *management* determina la classificazione delle stesse al momento della loro prima iscrizione.

*(a) Crediti e finanziamenti*

In tale categoria sono incluse le attività non rappresentate da strumenti derivati e non quotate in un mercato attivo, dalle quali sono attesi pagamenti fissi o determinabili. Tali attività sono inizialmente rilevate al *fair value* e, successivamente, valutate al costo ammortizzato sulla base del metodo del tasso di interesse effettivo. Per i crediti cui è contrattualmente previsto un incasso differito nel tempo (oltre i 12 mesi) e per i quali non è previsto un tasso di interesse esplicito, la rilevazione iniziale è al valore attuale scontato del tasso di interesse implicito. Qualora vi sia una obiettiva evidenza di indicatori di perdite di valore, il valore delle attività viene ridotto in misura tale da risultare pari al valore scontato dei flussi ottenibili in futuro: le perdite di valore determinate attraverso *impairment test* sono rilevate a conto economico. Qualora nei periodi successivi vengano meno le motivazioni delle precedenti svalutazioni, il valore delle attività viene ripristinato fino a concorrenza del valore che sarebbe derivato dall'applicazione del costo ammortizzato qualora non fosse stato effettuato l'*impairment.* Tali attività sono classificate come attività correnti, salvo che per le quote con scadenza superiore ai 12 mesi, che vengono incluse tra le attività non correnti.

*(b) Attività finanziarie detenute fino a scadenza*

Tali attività, valutate al costo ammortizzato, sono quelle, diverse dagli strumenti derivati, a scadenza prefissata e per le quali si ha l'intenzione e la capacità di mantenerle in portafoglio sino alla scadenza stessa. Sono classificate tra le attività correnti quelle la cui scadenza contrattuale è prevista entro i 12 mesi successivi. Qualora vi sia una obiettiva evidenza di indicatori di perdite di valore, il valore delle attività viene ridotto in misura tale da risultare pari al valore scontato dei flussi ottenibili in futuro: le perdite di valore determinate attraverso *impairment test* sono rilevate a conto economico. Qualora nei periodi successivi vengano meno le motivazioni delle precedenti svalutazioni, il valore delle attività viene ripristinato fino a concorrenza del valore che sarebbe derivato dall'applicazione del costo ammortizzato se non fosse stato effettuato l'*impairment*.

**Disponibilità liquide e mezzi equivalenti**

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

**Finanziamenti, debiti commerciali e altre passività finanziarie**

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

**Contratti di Costruzione**

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

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

Le commesse sono esposte al netto degli eventuali fondi svalutazione, delle perdite a finire, nonché degli acconti e degli anticipi relativi al contratto in corso di esecuzione. L'eventuale differenziale positivo viene rilevato tra le attività nella voce in esame, mentre l'eventuale differenziale negativo viene rilevato tra le passività alla voce "Debiti commerciali".

**Benefici ai dipendenti**

Benefici a breve termine

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

Piani a benefici definiti e a contribuzione definita

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

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

In particolare, si segnala che la società gestisce un piano a benefici definiti, rappresentato dal fondo per Trattamento di Fine Rapporto ("TFR"). Il TFR è obbligatorio per le imprese italiane ai sensi dell'art. 2120 del Codice Civile; esso ha natura di retribuzione differita ed è correlato alla durata della vita lavorativa dei dipendenti e alla retribuzione percepita nel periodo di servizio prestato. A partire dal 1 gennaio 2007, la Legge 27 dicembre 2006, n.296 "Legge Finanziaria 2007" e successivi Decreti e Regolamenti, ha introdotto modifiche rilevanti nella disciplina del TFR, tra cui la scelta del lavoratore in merito all'eventuale destinazione del proprio TFR maturando ai fondi di previdenza complementare oppure al "Fondo di Tesoreria" gestito dall'INPS. Ne è derivato, pertanto, che l'obbligazione nei confronti dell'INPS e le contribuzioni alle forme pensionistiche complementari hanno assunto, ai sensi dello IAS 19 "Benefici per i dipendenti", la natura di piani a contribuzione definita, mentre le quote iscritte al fondo TFR alla data del 1° gennaio 2007 mantengono la natura di piani a prestazioni definite.

**Fondi rischi e oneri**

I fondi rischi e oneri sono iscritti a fronte di perdite e oneri di natura determinata, di esistenza certa o probabile, dei quali, tuttavia, non sono determinabili l'ammontare e/o la data di accadimento. L'iscrizione viene rilevata solo quando esiste un'obbligazione corrente (legale o implicita) per una futura uscita di risorse economiche come risultato di eventi passati ed è probabile che tale uscita sia richiesta per l'adempimento dell'obbligazione. Tale ammontare rappresenta la miglior stima

dell'onere per estinguere l'obbligazione. Il tasso utilizzato nella determinazione del valore attuale della passività riflette i valori correnti di mercato e tiene conto del rischio specifico associabile a ciascuna passività.

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

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

**Ricavi**

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

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

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

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

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

**Contributi pubblici**

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

*Contributi in conto impianti*

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

I contributi sono rilevati al *fair value* e, qualora riferiti ad opere e investimenti da eseguire negli esercizi futuri, al valore attuale se la stima degli incassi nel tempo risulta attendibilmente stimabile.

**Riconoscimento dei costi**

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

**Imposte sul reddito**

Le imposte correnti sono determinate in base alla stima del reddito imponibile della società e in conformità alla vigenti normative fiscali. Le imposte anticipate, relative alle perdite fiscali pregresse, sono riconosciute nella misura in cui è probabile che sia disponibile un reddito imponibile futuro a fronte del quale le stesse possano essere recuperate. Le imposte anticipate e differite sono determinate utilizzando le aliquote fiscali che si prevede saranno applicabili negli esercizi nei quali le differenze saranno realizzate o estinte.

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

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

Si rileva che Grandi Stazioni SpA ha aderito nell'esercizio 2016 (per il triennio 2016-2018) al regime del consolidato fiscale nazionale, redatto dalla controllante Ferrovie dello Stato Italiane SpA, di cui all'art. 117 del T.U.I.R.

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

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

**Attività e passività possedute per la vendita e gruppi in dismissione**

Le attività e passività non correnti (o gruppi in dismissione) il cui valore contabile sarà recuperato principalmente attraverso la vendita anziché con il loro utilizzo continuativo sono classificate come possedute per la vendita e rappresentate separatamente dalle altre attività e passività del prospetto della situazione patrimoniale - finanziaria. I corrispondenti valori patrimoniali dell'esercizio precedente non sono riclassificati. Un'attività operativa cessata (*Discontinued Operation*) rappresenta una parte dell'entità che è stata dismessa o classificata come posseduta per la vendita, e:

- rappresenta un importante ramo di attività o area geografica di attività;
- è parte di un piano coordinato di dismissione di un importante ramo di attività o area geografica di attività;
- è una controllata acquisita esclusivamente allo scopo di essere rivenduta.

I risultati delle attività operative cessate – siano esse dismesse oppure classificate come possedute per la vendita e in corso di dismissione – sono esposti separatamente nel conto economico, al netto degli effetti fiscali. I corrispondenti valori relativi all'esercizio precedente, ove presenti, sono riclassificati ed esposti separatamente nel conto economico separato, al netto degli effetti fiscali, ai fini comparativi. Le attività e le passività non correnti (o gruppi in dismissione) classificate come possedute per la vendita, sono dapprima rilevate in conformità allo specifico IFRS di riferimento applicabile a

ciascuna attività e passività e, successivamente, sono rilevate al minore tra il valore contabile e il relativo *fair value*, al netto dei costi di vendita. Eventuali successive perdite di valore sono rilevate direttamente a rettifica delle attività non correnti (o gruppi in dismissione) classificate come possedute per la vendita con contropartita a conto economico.
Viene invece rilevato un ripristino di valore per ogni incremento successivo del *fair value* di un'attività al netto dei costi di vendita, ma solo fino a concorrenza della perdita per riduzione di valore complessiva precedentemente rilevata.

**PRINCIPI CONTABILI, EMENDAMENTI E INTERPRETAZIONI DI PRIMA ADOZIONE**

Di seguito i nuovi principi contabili internazionali IAS/IFRS che hanno trovato applicazione a partire dal 1° gennaio 2017.

**Emendamenti allo IAS 7 – *Statement of Cash Flows***

Il 29 gennaio 2016 lo IASB ha pubblicato alcune modifiche allo IAS 7 *Statement of cash flows*. Il documento *Disclosure initiative (Amendments to* IAS 7) ha lo scopo di migliorare la presentazione e la divulgazione delle informazioni nelle relazioni finanziarie e di risolvere alcune delle criticità segnalate dagli operatori. Le modifiche introducono nuove *disclosure* per le variazioni di passività ed attività derivanti da attività di finanziamento. Il principio si applica ai bilanci relativi agli esercizi che hanno inizio il 1° gennaio 2017 o successivamente. La società ha applicato tali emendamenti retrospettivamente senza che gli effetti, per la natura degli stessi e/o per l'ambito di applicazione, abbiano determinato impatti significativi sul presente bilancio.

**PRINCIPI CONTABILI, EMENDAMENTI E INTERPRETAZIONI DI RECENTE OMOLOGAZIONE DA PARTE DELL'UNIONE EUROPEA**

Alla data di redazione del presente bilancio annuale gli organi competenti dell'Unione Europea hanno concluso il processo di omologazione necessario per l'adozione dei principi contabili ed emendamenti di cui nel seguito. Con riferimento ai principi applicabili per la società si è deciso di non esercitare l'opzione che prevede l'adozione anticipata, ove prevista.

**Stima degli effetti dell'adozione dell'IFRS 15 e dell'IFRS 9**

La società, che dovrà adottare l'IFRS 15 *Ricavi provenienti da contratti con i clienti* e l'IFRS 9 *Strumenti finanziari* a partire dal 1° gennaio 2018, ha analizzato gli effetti della prima applicazione di tali principi sul bilancio d'esercizio. La stima di tali effetti sul patrimonio netto della società al 31 dicembre 2017 si basa sulle valutazioni effettuate fino ad ora che hanno evidenziato quanto segue:

- per quanto concerne l'IFRS 15, la società non si aspetta impatti significativi sulla rilevazione, quantificazione e valutazione dei ricavi dalla clientela;
- per quanto concerne l'IFRS 9, la società, non prevede effetti significativi sulla situazione economico, patrimoniale e finanziaria considerando anche il merito creditizio delle principali controparti (pubblica amministrazione/controllate di P.A.).

Si fa presente che gli effetti reali dell'adozione dei suddetti principi al 1° gennaio 2018 potranno cambiare in quanto:

- la società non ha ancora completato la verifica e la valutazione dei controlli sul nuovo processo di valutazione interno; e
- i nuovi criteri di valutazione potrebbero subire delle modifiche fino alla presentazione del primo bilancio d'esercizio della società dell'esercizio che comprende la data di prima applicazione.

**IFRS 15 – *Revenue from Contracts with Customers* ed Emendamenti**

Il 28 maggio 2014 lo IASB e il FASB hanno pubblicato, nell'ambito del programma di convergenza IFRS-US GAAP, lo *standard* IFRS 15 "*Revenue from Contracts with Customers*". Tale documento è stato adottato dall'Unione Europea con il Regolamento n.1905 del 22 settembre 2016. Il principio rappresenta un unico e completo *framework* per la rilevazione dei ricavi e stabilisce le disposizioni da applicare a tutti i contratti con la clientela (ad eccezione dei contratti che rientrano nell'ambito degli *standards* sul *leasing*, sui contratti assicurativi e sugli strumenti finanziari). L'IFRS 15 sostituisce i

precedenti *standards* sui ricavi: lo IAS 18 *Revenue* e lo IAS 11 *Construction Contracts*, oltre che le interpretazioni IFRIC 13 *Customer Loyalty Programmes*, IFRIC 15 *Agreements for the Construction of Real Estate*, IFRIC 18 *Transfers of Assets from Customers* e SIC-31 *Revenue—Barter Transactions Involving Advertising Services*. Il nuovo modello per la rilevazione dei ricavi previso dall'IFRS 15 (*five steps model*) prevede che i ricavi debbano essere rilevati al trasferimento del controllo di beni o servizi al cliente (e non più al trasferimento sostanziale dei rischi e benefici) ed al corrispettivo cui l'entità ritiene di avere diritto (quindi non più al *fair value*). Inoltre, il 12 aprile 2016 lo IASB ha pubblicato alcuni chiarimenti relativamente all'IFRS 15 *Revenue from Contracts* with *Customers.* Il nuovo *standard*, anche a seguito dell'*Amendment* pubblicato dallo IASB l'11 settembre 2015, è applicabile ai bilanci relativi agli esercizi che hanno inizio il 1° gennaio 2018 o successivamente. E' comunque consentita l'applicazione anticipata.

**IFRS 9 – *Financial instruments***

Il 24 luglio 2014 lo IASB ha pubblicato la versione finale dell'IFRS 9 "Strumenti finanziari". Tale documento è stato adottato dall'Unione Europea con il Regolamento n.2067 del 22 novembre 2016. Il documento accoglie i risultati del progetto dello IASB volto alla sostituzione dello IAS 39 e supera tutte le versioni dell'IFRS 9 precedentemente emesse in tema di classificazione e valutazione, *derecognition*, *impairment*, e *hedge accounting*. Tra le principali novità si ricorda che in tema di classificazione e valutazione occorre considerare il *business model* utilizzato per gestire le attività e passività finanziarie e le caratteristiche dei flussi di cassa finanziari. Inoltre il principio introduce nuovi aspetti per la valutazione delle perdite sui crediti (*expected credit losses*) ed un muovo modello di *hedge accounting*. Il nuovo *standard* è applicabile ai bilanci relativi agli esercizi che hanno inizio il 1° gennaio 2018 o successivamente.

**Emendamenti all'IFRS 4 – *Insurance Contracts***

Il 12 settembre 2016 lo IASB ha emesso alcune modifiche all'IFRS 4 – "Contratti assicurativi". Gli emendamenti hanno l'obiettivo di risolvere le incongruenze derivanti dalle diverse date di entrata in vigore dell'IFRS 9 e dell'IFRS 4.

**PRINCIPI CONTABILI, EMENDAMENTI ED INTERPRETAZIONI NON ANCORA OMOLOGATI DA PARTE DELL'UNIONE EUROPEA**

Alla data di redazione del presente bilancio annuale gli organi competenti dell'Unione Europea non hanno ancora concluso il processo di omologazione necessario per l'adozione dei principi contabili ed emendamenti di cui nel seguito. La valutazione degli eventuali impatti che tali principi, emendamenti ed interpretazioni avranno sul Bilancio e sulle Situazioni economiche, patrimoniali e finanziarie è in corso di analisi.

**IFRS 14 – *Regulatory Deferral Accounts***

Il 30 gennaio 2014 lo IASB ha pubblicato l'IFRS 14 "*Regulatory Deferral Accounts*", l'*interim standard* relativo al progetto *Rate-regulated activities*. L'IFRS 14 consente, solo alle entità che adottano gli IFRS per la prima volta, di continuare a rilevare gli importi relativi alla *rate regulation* secondo i precedenti principi contabili adottati. Al fine di migliorare la comparabilità con le entità che già applicano gli IFRS e che non rilevano tali importi, lo *standard* richiede che l'effetto della *rate regulation* debba essere presentato separatamente dalle altre voci. L'IFRS 14 sarebbe applicabile ai bilanci relativi agli esercizi che hanno inizio il 1° gennaio 2016 o successivamente; è consentita l'applicazione anticipata. Tuttavia, si precisa che ad oggi la Commissione Europea ha deciso di sospendere l'*Endorsement Process* in attesa dell'emissione del principio contabile definitivo da parte dello IASB.

**IFRIC 23 – *Uncertainty over Income Tax Treatments***

Il 7 giugno 2017 lo IASB ha pubblicato l'IFRIC 23 *Uncertainty over Income Tax Treatments*. Lo *standard* spiega come rilevare e misurare contabilmente le imposte differite o correnti in presenza di aspetti di incertezza nel trattamento contabile di talune poste, incertezze collegate ai dubbi interpretativi non chiariti dalle *tax authority* di riferimento. L'IFRIC 23 si applica ai bilanci relativi agli esercizi che hanno inizio il 1° gennaio 2019 o successivamente; è consentita l'applicazione anticipata. L'omologazione da parte dell'UE è prevista nel corso del 2018.

**Emendamenti all'IFRS 9 - *Prepayment features with Negative Compensation***

In data 12 ottobre 2017, lo IASB ha pubblicato l'emendamento all'IFRS 9 *Financial Instruments*. L'emendamento propone che agli strumenti finanziari con pagamento anticipato, che potrebbe dar esito ad una compensazione negativa, possa essere applicato il metodo del costo ammortizzato o del *fair value through other comprehensive income* a seconda del modello di *business* adottato. L'omologazione da parte dell'UE è prevista nel corso del 2018.

**Ciclo annuale di miglioramenti agli IFRS 2015-2017**

Il 12 dicembre 2017 lo IASB ha pubblicato il documento "*Annual Improvements to IFRS Standards 2015-2017 Cycle*". Le modifiche introdotte, rientranti nell'ordinaria attività di razionalizzazione e di chiarimento dei principi contabili internazionali, riguardano i seguenti principi: IAS 12 *Income Taxes*, IAS 23 *Borrowing Costs* e IFRS 3 *Business Combination*.

**USO DI STIME E VALUTAZIONI**

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

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

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

*Riduzione di valore delle attività*

Le attività materiali e immateriali con vita utile definita sono oggetto di verifica al fine di accertare se si sia verificata una riduzione di valore, che va rilevata tramite una svalutazione, quando sussistono indicatori che facciano prevedere difficoltà per il recupero del relativo valore netto contabile tramite l'uso. La verifica dell'esistenza dei suddetti indicatori richiede da

parte degli amministratori l'esercizio di valutazioni soggettive basate sulle informazioni disponibili all'interno della società e dal mercato, nonché dall'esperienza storica. Inoltre, qualora venga determinato che possa essersi generata una potenziale riduzione di valore, la società procede alla determinazione della stessa utilizzando tecniche valutative ritenute idonee. La corretta identificazione degli elementi indicatori dell'esistenza di una potenziale riduzione di valore, nonché le stime per la determinazione delle stesse dipendono da fattori che possono variare nel tempo influenzando le valutazioni e stime effettuate dagli amministratori.

*Ammortamenti*

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

*Fondi rischi e oneri*

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

*Imposte*

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

## 5. Gestione dei rischi finanziari

Le attività svolte dalla Società, la espongono a varie tipologie di rischi derivanti dall'utilizzo di strumenti finanziari:

- rischio di credito;
- rischio di liquidità;
- rischio di mercato, nello specifico rischio di tasso di interesse.

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

**RISCHIO DI CREDITO**

Il rischio di credito deriva principalmente dai crediti finanziari verso la pubblica amministrazione, dai crediti commerciali e dagli investimenti finanziari della società.

Per il rischio di credito derivante dall'attività di investimento è in vigore una *policy* per l'impiego della liquidità gestita a livello accentrato dalla Capogruppo che definisce:

- i requisiti minimi della controparte finanziaria in termini di merito di credito ed i relativi limiti di concentrazione;
- le tipologie di prodotti finanziari utilizzabili.

Per quanto riguarda la valutazione del rischio di credito dei clienti, la società è responsabile per la gestione e l'analisi del rischio di tutti i nuovi clienti rilevanti, controlla costantemente la propria esposizione commerciale e finanziaria e monitora l'incasso dei crediti della pubblica amministrazione nei tempi contrattuali prestabiliti.

La seguente tabella riporta l'esposizione al rischio di credito della società al 31 dicembre 2017, confrontata con il saldo al 31 dicembre 2016.

Valori in migliaia di euro

| | 31.12.2017 | 31.12.2016 |
|---|---|---|
| Altre attività non correnti | 66.320 | 2 |
| **Altre attività non correnti al netto del fondo svalutazione** | **66.320** | **2** |
| Contratti di costruzione | 4.759 | 7.252 |
| Fondo svalutazione | (14) | |
| **Contratti di costruzione al netto del fondo svalutazione** | **4.745** | **7.252** |
| Crediti commerciali correnti | 52.429 | 52.295 |
| Fondo svalutazione | (2.684) | (2.710) |
| **Crediti commerciali correnti al netto del fondo svalutazione** | **49.745** | **49.585** |
| Attività finanziarie correnti | 7.407 | 870 |
| Fondo svalutazione | | |
| **Attività finanziarie correnti al netto del fondo svalutazione** | **7.407** | **870** |
| **Disponibilità liquide e mezzi equivalenti** | **15.494** | **21.089** |
| Altre attività correnti | 43.196 | 2.812 |
| Fondo svalutazione | | |
| **Altre attività correnti al netto del fondo svalutazione** | **43.196** | **2.812** |
| **Totale esposizione al netto del fondo svalutazione *** | **186.908** | **81.611** |

* non sono inclusi i crediti di natura tributaria

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

Valori in migliaia di euro

| | 31.12.2017 | 31.12.2016 |
|---|---|---|
| Pubblica Amministrazione, Stato Italiano, Regioni | 106.839 | 0 |
| Clienti ordinari | 14.160 | 19.639 |
| Altri debitori | 50.413 | 40.883 |
| **Totale esposizione al netto del fondo svalutazione** | **171.412** | **60.522** |

| | 31.12.2017 | 31.12.2016 |
|---|---|---|
| Pubblica Amministrazione, Stato Italiano, Regioni | 62,33% | 0% |
| Clienti ordinari | 8,26% | 32,45% |
| Altri debitori | 29,41% | 67,55% |
| **Totale esposizione al netto del fondo svalutazione** | **100%** | **100%** |

Le tabelle seguenti forniscono una ripartizione delle attività finanziarie e dei crediti commerciali al 31 dicembre 2017 e al 31 dicembre 2016, raggruppate per scaduto ed esposte escludendo le disponibilità liquide e mezzi equivalenti:

Valori in migliaia di euro

**31.12.2017**

| | | Scaduti da | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Non scaduti | 0-180 | 180-360 | 360-720 | oltre 720 | Totale |
| Pubblica Amministrazione, Stato Italiano, Regioni | 106.839 | | | | | 106.839 |
| Clienti ordinari | 3.270 | 2.172 | 6.378 | 2.217 | 123 | 14.160 |
| Altri debitori | 44.697 | 4.177 | 614 | 924 | | 50.413 |
| **Totale esposizione** | **154.807** | **6.349** | **6.992** | **3.141** | **123** | **171.412** |

Valori in migliaia di euro

**31.12.2016**

| | | Scaduti da | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Non scaduti | 0-180 | 180-360 | 360-720 | oltre 720 | Totale |
| Pubblica Amministrazione, Stato Italiano, Regioni | 0 | 0 | 0 | | 0 | 0 |
| Clienti ordinari | 10.119 | 1.528 | 740 | | 7.252 | 19.639 |
| Altri debitori | 40.099 | 783 | | | | 40.882 |
| **Totale esposizione** | **50.218** | **2.311** | **740** | | **7.252** | **60.521** |

**RISCHIO DI LIQUIDITÀ**

Il rischio di liquidità è il rischio che un'entità abbia difficoltà ad adempiere alle obbligazioni associate a passività finanziarie da regolare consegnando disponibilità liquide o un'altra attività finanziaria. I flussi di cassa, le necessità di finanziamento e la liquidità delle società del Gruppo sono generalmente monitorati e gestiti centralmente sotto il controllo della struttura Finanza della Direzione Centrale Finanza, Controllo e Patrimonio della Capogruppo, con l'obiettivo di garantire un'efficace ed efficiente gestione delle risorse finanziarie. La Società ha come obiettivo la prudente gestione del rischio di liquidità originato dalla normale operatività. Questo obiettivo implica il mantenimento di adeguate disponibilità liquide, nonché linee di credito *committed* e *uncommitted*. La Capogruppo si rivolge, infatti, a primari istituti finanziari del sistema bancario, dai quali ha ricevuto linee di credito *uncommitted*. Al 31 dicembre 2017 la società aveva linee di credito pari a 29,5 milioni di euro, interamente utilizzate.

Le scadenze contrattuali delle passività finanziarie al 31 dicembre 2017 e al 31 dicembre 2016, indicati al lordo degli interessi da versare, sono esposte nella tabella seguente:

Valori in migliaia di euro

| 31/12/2017 | Valore contabile | Flussi finanziari contrattuali | 6 mesi o meno | 6-12 mesi | 1-2 anni | 2-5 anni | Oltre 5 anni |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Passività finanziarie non derivate** | | | | | | | |
| Finanziamenti da banche | 38.820 | 38.820 | 30.169 | 558 | 1.116 | 3.349 | 3.628 |
| Debiti verso altri finanziatori | 41.012 | 41.012 | 41.012 | | | | |
| Passività finanziarie (escluso i derivati) | 72 | 72 | 72 | | | | |
| Debiti commerciali | 91.951 | 91.951 | 44.424 | 47.296 | 231 | | |

| 31/12/2016 | Valore contabile | Flussi finanziari contrattuali | 6 mesi o meno | 6-12 mesi | 1-2 anni | 2-5 anni | Oltre 5 anni |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Passività finanziarie non derivate** | | | | | | | |
| Finanziamenti da banche | 25.344 | 25.344 | 15.577 | 558 | 1.116 | 3.349 | 4.744 |
| Debiti verso altri finanziatori | 35.041 | 35.041 | 35.041 | | | | |
| Passività finanziarie (escluso i derivati) | 9.999 | 9.999 | 9.999 | | | | |
| Debiti commerciali | 108.706 | 108.706 | 58.411 | 50.295 | | | |

Nelle tabelle seguenti sono riportati i rimborsi delle passività finanziarie e dei debiti commerciali in base alla scadenza entro i 12 mesi, da 1 a 5 anni e oltre i 5 anni:

Valori in migliaia di euro

| 31/12/2017 | Valore contabile | Entro 12 mesi | 1-5 anni | Oltre 5 anni |
|---|---|---|---|---|
| **Passività finanziarie non derivate** | | | | |
| Finanziamenti da banche | 38.820 | 30.727 | 4.465 | 3.628 |
| Debiti verso altri finanziatori | 41.012 | 41.012 | | |
| Passività finanziarie (escluso i derivati) | 72 | 72 | | |
| **Debiti commerciali** | 91.951 | 91.951 | | |

| 31/12/2016 | Valore contabile | Entro 12 mesi | 1-5 anni | Oltre 5 anni |
|---|---|---|---|---|
| **Passività finanziarie non derivate** | | | | |
| Finanziamenti da banche | 25.344 | 16.135 | | |
| Debiti verso altri finanziatori | 35.041 | 35.041 | | |
| Passività finanziarie (escluso i derivati) | 9.999 | 9.999 | | |
| **Debiti commerciali** | 108.706 | 108.706 | | |

**RISCHIO DI MERCATO**

Il rischio di mercato è il rischio che il *fair value* o i flussi finanziari futuri di uno strumento finanziario fluttuino in seguito a variazioni dei prezzi di mercato, dovute a variazioni di tassi di cambio, di interesse o delle quotazioni degli strumenti rappresentativi di capitale.

La società nello svolgimento della sua attività operativa è esposta a diversi rischi di mercato e, principalmente, è esposta al rischio di oscillazione dei tassi di interesse. L'obiettivo della gestione del rischio di mercato è il controllo dell'esposizione delle società a tale rischio entro livelli accettabili, ottimizzando, al tempo stesso, il rendimento degli investimenti. Tale rischio è, inoltre, declinato nelle seguenti componenti: rischio di tasso di interesse e rischio di cambio, quest'ultimo non applicabile per la società che non presenta operazioni in valuta nel corso del corrente esercizio.

**Rischio di tasso di interesse**

La società è esposta principalmente al rischio di tasso di interesse relativo ai finanziamenti passivi di medio e lungo termine indicizzati al tasso variabile.

L'obiettivo comune delle *policy* di Gruppo adottate dalla Società si concretizza nella limitazione delle variazioni dei flussi di cassa associati alle operazioni di finanziamento in essere ed ove possibile, nello sfruttamento delle opportunità di ottimizzazione del costo del debito derivanti dall'indicizzazione del debito a tasso variabile.

La seguente tabella riporta i finanziamenti a tasso variabile e a tasso fisso.

Valori in migliaia di euro

| | Valore contabile | Flussi finanziari contrattuali | Quota corrente | 1 e 2 anni | 2 e 5 anni | oltre 5 anni |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Tasso variabile | 79.904 | 79.904 | 71.811 | 1.116 | 3.349 | 3.628 |
| **Saldo al 31 dicembre 2017** | **79.904** | **79.904** | **71.711** | **1.116** | **3.349** | **3.628** |
| Tasso variabile | 70.384 | 70.384 | 61.175 | 1.116 | 3.349 | 3.628 |
| **Saldo al 31 dicembre 2016** | **70.384** | **70.384** | **61.175** | **1.116** | **3.349** | **3.628** |

La seguente tabella riporta l'incidenza dei finanziamenti a tasso variabile e a tasso fisso prima e dopo la considerazione degli strumenti derivati di copertura che convertono i tassi variabili in tassi fissi ovvero che forniscono protezione verso rialzi del tasso variabile oltre livelli massimi predefiniti.

| | 31.12.2017 | 31.12.2016 |
|---|---|---|
| **Prima della copertura con strumenti derivati** | | |
| Tasso variabile | 100% | 100% |
| **Dopo la copertura con strumenti derivati** | | |
| Tasso variabile | 100% | 100% |

Di seguito si riporta l'analisi di sensitività che evidenzia gli effetti che si sarebbero registrati in termini di variazione degli oneri finanziari a fronte di una variazione di +/- 50 basis points dei tassi di interesse Euribor applicati ai finanziamenti passivi nel corso del 2017:

Valori in migliaia di euro

| | ***Shift* + 50 bps** | ***Shift* - 50 bps** |
|---|---|---|
| Maggiori/(minori) interessi passivi per debiti a tasso variabile | 41 | (41) |
| **Totale** | | |

**GESTIONE DEL CAPITALE PROPRIO**

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

## ATTIVITÀ E PASSIVITÀ FINANZIARIE PER CATEGORIA

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

Valori in migliaia di euro

| 31 dicembre 2017 | Crediti e finanziamenti attivi | Debiti e finanziamenti passivi |
|---|---|---|
| Altre attività non correnti | 66.454 | |
| Contratti di costruzione | 4.745 | |
| Crediti commerciali correnti | 49.745 | |
| Attività finanziarie correnti | 7.407 | |
| Disponibilità liquide | 15.494 | |
| Crediti tributari | 5 | |
| Altre attività correnti | 45.283 | |
| Finanziamenti a medio/lungo termine | | 8.093 |
| Altre passività non correnti | | 1.595 |
| Finanziamenti a breve termine e quota corrente finanziamenti medio/lungo termine | | 71.739 |
| Debiti commerciali correnti | | 91.951 |
| Passività finanziarie correnti | | 72 |
| Altre passività correnti | | 83.576 |

| 31 dicembre 2016 | Crediti e finanziamenti attivi | Debiti e finanziamenti passivi |
|---|---|---|
| Altre attività non correnti | 136 | |
| Contratti di costruzione | 7.252 | |
| Crediti commerciali correnti | 49.585 | |
| Attività finanziarie correnti | 870 | |
| Disponibilità liquide | 21.089 | |
| Crediti tributari | 231 | |
| Altre attività correnti | 4.681 | |
| Finanziamenti a medio/lungo termine | | 9.209 |
| Altre passività non correnti | | 285 |
| Finanziamenti a breve termine e quota corrente finanziamenti medio/lungo termine | | 51.176 |
| Debiti commerciali correnti | | 108.706 |
| Passività finanziarie correnti | | 9.999 |
| Altre passività correnti | | 5.281 |

Si precisa che nell'ambito dei debiti finanziari la voce "Altre passività correnti" si riferisce principalmente agli acconti per contributi che saranno riversati sugli investimenti in base alla produzione. Se non si considera tale posta, l'esposizione netta tra attività e passività finanziarie risulta positiva per circa 16 milioni di euro.

L'analisi della posizione finanziaria netta riferita alle liquidita ed ai prestiti contratti e/o concessi si rinvia alla Nota 16.

## 6. Immobili, impianti e macchinari

Di seguito è esposto il prospetto delle consistenze degli immobili, impianti e macchinari a inizio e fine esercizio, con le relative movimentazioni intercorse. Nel corso del 2017 non si sono verificate variazioni nella vita utile stimata dei beni.

Valori in migliaia di euro

| | Terreni, fabbricati, infrastruttura ferroviaria e portuale | Impianti e macchinari | Attrezzatura industriale e commerciale | Altri beni | Immobilizzazioni in corso e acconti | Beni in Leasing | Totale |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Costo Storico | 147.538 | 176.959 | 999 | 10.050 | 164.850 | 979 | 501.376 |
| Ammortamenti e perdite di valore | (21.193) | (46.958) | (999) | (8.048) | (798) | (979) | (78.975) |
| Contributi | (16.325) | (65.133) | - | - | (53.403) | - | (134.862) |
| **Consistenza al 01.01.2016** | **110.020** | **64.868** | **0** | **2.003** | **110.649** | **-** | **287.540** |
| Investimenti | 1.612 | 5 | 0 | 602 | 63.273 | - | 65.492 |
| Passaggi in esercizio | 33.000 | 10.268 | - | - | (43.268) | - | 0 |
| Ammortamenti | (3.152) | (5.271) | (0) | (603) | - | - | (9.026) |
| Alienazioni e dismissioni | (68) | (1.791) | - | (102) | - | - | (1.961) |
| Incrementi dei contributi nel periodo | - | - | - | - | (6.059) | - | (6.059) |
| Riclassifiche dei contributi nel periodo | (11.797) | (3.208) | - | - | 15.005 | - | (0) |
| Altre Riclassifiche IFRS 5 Costo Storico | (111.389) | (81.537) | (0) | (3.961) | (59.492) | - | (256.379) |
| Altre Riclassifiche IFRS 5 Fondo | 19.891 | 35.214 | 0 | 2.640 | - | - | 57.745 |
| **Totale variazioni** | **(71.903)** | **(46.320)** | **(0)** | **(1.424)** | **(30.541)** | **-** | **(150.189)** |
| Costo Storico | 70.684 | 103.785 | 999 | 6.500 | 125.364 | 979 | 308.311 |
| Ammortamenti e perdite di valore | (4.445) | (16.896) | (999) | (5.923) | (798) | (979) | (30.040) |
| Contributi | (28.122) | (68.341) | - | - | (44.457) | - | (140.922) |
| **Consistenza al 31.12.2016** | **38.116** | **18.548** | **0** | **578** | **80.108** | **(0)** | **137.350** |
| Investimenti | - | - | - | 282 | 38.750 | - | 39.031 |
| Passaggi in esercizio | 29.479 | 13.548 | 0 | - | (43.027) | - | 0 |
| Ammortamenti | (2.290) | (2.819) | (0) | (343) | - | - | (5.453) |
| Perdite di valore | - | - | - | - | (195) | - | (195) |
| Riclassifiche Costo Storico | - | (640) | - | 1.342 | - | - | 702 |
| Riclassiche Fondo Ammortamento | - | 640 | - | (1.342) | - | - | (702) |
| Incrementi dei contributi nel periodo | - | - | - | - | (61.441) | - | (61.441) |
| Riclassifiche dei contributi nel periodo | (15.830) | (8.549) | - | - | 24.378 | - | - |
| Altri movimenti | (290) | (155) | - | - | (124) | - | (569) |
| **Totale variazioni** | **10.779** | **1.871** | **0** | **(62)** | **(41.659)** | **-** | **(29.071)** |
| Costo Storico | 99.851 | 116.520 | 999 | 7.940 | 120.963 | 979 | 347.252 |
| Ammortamenti e perdite di valore | (6.714) | (19.057) | (999) | (7.424) | (993) | (979) | (36.165) |
| Contributi | (43.952) | (76.890) | - | - | (81.522) | - | (202.364) |
| **Consistenza al 31.12.2017** | **49.185** | **20.573** | **0** | **516** | **38.449** | **(0)** | **108.724** |

Gli incrementi della voce *Immobilizzazioni in corso e acconti* pari a 38.750 mila euro nell'esercizio 2017 si riferiscono alla capitalizzazione di costi esterni e interni riguardanti principalmente spese di progettazione e lavori relativi agli interventi di Legge Obiettivo/Opere esterne su Torino Porta Nuova e Videosorveglianza per 26.984 mila euro, Valorizzazione per 1.000 mila euro, Parcheggi per 545 mila euro e Manutenzione patrimonio per 10.220 mila euro.

### Contributi governativi

I contributi in conto impianti pari complessivamente a 202.364 mila euro si riferiscono: quanto a 18.787 mila euro ai contributi ex Giubileo 2000 ricevuti dalla società per la realizzazione della stazione di Roma Termini; quanto a 183.616 mila

euro ai lavori per le "opere complementari ai complessi di stazione", approvati nell'ambito del programma per le infrastrutture strategiche (Legge 443/2001 – c.d. Legge Obiettivo).

Come meglio dettagliato nel seguito delle Note (Altre attività correnti e non correnti), per effetto delle interlocuzioni in corso con il MIT/MEF e dell'attività ricognitiva e di rimodulazione avviata dal CIPE, nel corso del 2017 sono stati allocati sulla voce immobili, impianti e macchinari contributi, a valere sugli acconti per contributi conto impianti da MIT destinati agli investimenti infrastrutturali strategici delle grandi stazioni, per un totale complessivo netto di 61.441 mila euro, di cui 28.966 mila euro relativi ad incassi ricevuti nell'anno e 32.475 mila euro relativi a produzione su lavori realizzata nel corso dell'anno e precedenti alla quale solo temporalmente non è corrisposto il relativo incasso.

In particolare i contributi sono stati allocati su immobilizzazioni in corso per un totale complessivo netto di 37.063 mila euro, su impianti e macchinari per 8.549 mila euro e su opere civili per 15.830 mila euro.

## 7. Attività immateriali

Di seguito è esposto il prospetto delle attività immateriali a inizio e fine esercizio, con le relative movimentazioni intercorse.

Valori in migliaia di euro

| | **Concess. licenze, marchi e dir. Simili** |
|---|---|
| Costo Storico | 8.461 |
| Ammortamenti e perdite di valore | (7.102) |
| **Consistenza al 01.01.2016** | **1.359** |
| Investimenti | 143 |
| Ammortamenti | (632) |
| Altre Riclassifiche IFRS 5 Costo Storico | (1.203) |
| Altre Riclassifiche IFRS 5 Fondo | 706 |
| **Totale variazioni** | **(985)** |
| Costo Storico | 7.401 |
| Ammortamenti e perdite di valore | (7.027) |
| **Consistenza al 31.12.2016** | **374** |
| Investimenti | 336 |
| Ammortamenti | (236) |
| **Totale variazioni** | **100** |
| Costo Storico | 7.737 |
| Ammortamenti e perdite di valore | (7.263) |
| **Consistenza al 31.12.2017** | **474** |

Nel 2017 la Società non ha sostenuto costi per attività di ricerca e sviluppo.

## 8. Attività per imposte anticipate

Nei prospetti di seguito sono illustrati la consistenza delle attività per imposte anticipate, nonché i movimenti intercorsi nel 2017 della fiscalità differita iscritta per le principali differenze temporanee.

Valori in migliaia di euro

| | 31.12.2016 | Incr. (Decr.) con impatto a Conto Economico | Altri movimenti | 31.12.2017 |
|---|---|---|---|---|
| Accantonamenti per rischi e oneri e perdite di valore con deducibilità fiscale differita | 612 | 115 | | 727 |
| Altre partite imposte e tasse | 496 | 123 | | 619 |
| Benefici ai dipendenti | 24 | | 1 | 25 |
| **Attività per imposte anticipate** | **1.132** | **238** | **1** | **1.371** |

Le attività per imposte anticipate al 31 dicembre 2017 sono pari a 1.372 mila euro e si incrementano di 239 mila euro rispetto al 31 dicembre 2016. La variazione risente principalmente delle differenze temporanee emerse a seguito dagli accantonamenti effettuati al fondo svalutazione crediti e al fondo per rischi e oneri nonché delle imposte locali di competenza dell'esercizio e non versate nell'anno.

Le imposte differite attive contabilizzate non sono state compensate con le eventuali imposte differite passive che hanno manifestazione temporale equivalente in quanto non esistono a fine esercizio.

## 9. Attività finanziarie non correnti e correnti

Nella tabella seguente si riporta la composizione delle attività finanziarie alla fine dei due esercizi a confronto:

Valori in migliaia di euro

| | Valore contabile | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 31.12.2017 | | | 31.12.2016 | | | Variazione | | |
| | Non correnti | Correnti | Totale | Non correnti | Correnti | Totale | Non correnti | Correnti | Totale |
| - Altri crediti finanziari (verso controllante) | | 7.407 | 7.407 | | 870 | 870 | | 6.537 | 6.537 |
| **Totale** | | **7.407** | **7.407** | | **870** | **870** | | **6.537** | **6.537** |

I crediti finanziari nei confronti della controllante sono costituiti interamente dal saldo al 31 dicembre 2017 del conto corrente intersocietario intrattenuto con Ferrovie dello Stato Italiane SpA sul quale transitano gli incassi ed i pagamenti relativi ai rapporti economici in essere con società del Gruppo FS Italiane. Tale rapporto di conto corrente è regolato a condizioni in linea con il mercato. I tassi medi applicati per gli esercizi 2016 e 2017 sono rimasti invariati pari a 0,010%.

## 10. Altre attività non correnti e correnti

Tale voce è così composta:

Valori in migliaia di euro

| | 31.12.2017 | | | 31.12.2016 | | | Variazione | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Non Correnti | Correnti | Totale | Non Correnti | Correnti | Totale | Non Correnti | Correnti | Totale |
| Altri crediti tributari | 134 | 826 | 962 | 134 | 826 | 962 | | | |
| Crediti per IVA | | 1.258 | 1.258 | 0 | 0 | 0 | | 1.258 | 1.258 |
| Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti | 65.238 | 41.601 | 106.839 | | | | 65.238 | 41.601 | 106.839 |
| IRES per consolidato fiscale | | | | 0 | 1.041 | 1.041 | | (1.041) | (1.041) |
| Debitori diversi | 1.082 | 1.573 | 2.655 | 2 | 2.771 | 2.773 | 1.080 | (1.200) | (121) |
| Ratei e Risconti Attivi | | 24 | 24 | 0 | 41 | 41 | | (17) | (17) |
| **Totale** | **66.454** | **45.282** | **111.736** | **136** | **4.681** | **4.817** | **66.318** | **40.602** | **106.920** |

Gli "altri crediti tributari non correnti" si riferiscono agli acconti di imposta versati a fronte del contenzioso instaurato con l'Agenzia delle Entrate relativamente ad una verifica fiscale afferente le annualità 2011 e 2012 che dovranno essere rimborsati da parte di FS ed Eurostazioni (socia della ex Grandi Stazioni SpA). I "debitori diversi non correnti" per 1.082 mila euro si riferiscono per 3 mila euro a depositi cauzionale e per 1.080 mila euro alla riclassifica effettuata da entro ad oltre l'esercizio dei crediti verso un appaltatore per riconoscimento penali contrattuali e mancati ricavi. Relativamente tale fattispecie il totale dei crediti verso l'appaltatore risulta complessivamente pari a 2.430 mila euro attribuiti per il totale in sede di scissione alla Grandi Stazioni Rail SpA che nello stesso tempo ha registrato un debito verso la società beneficiaria Grandi Stazioni Retail SpA per la quota parte del riconoscimento ottenuto legato ai mancati ricavi per 1.350 mila euro.

Gli "altri crediti tributari correnti" riguardano principalmente gli acconti TARI versati a titolo di anticipo e che saranno oggetto di conguagli o rimborsi nell'anno corrente. I crediti per IVA si riferiscono ai crediti IVA verso la controllante pari a 1.258 mila euro, l'incremento della voce è riferito prevalentemente all'effetto dell'introduzione della nuova metodologia di gestione dell'IVA, denominata "*split payment*" divenuta applicabile anche per la società a seguito della pubblicazione del decreto attuativo del Ministero dell'Economia e Finanze, ed entrata in vigore dal 1°luglio 2017.

La voce "debitori diversi correnti" è relativa principalmente ad anticipi corrisposti a fornitori e a crediti verso Inarcassa.

I crediti verso il MIT sono di seguito dettagliati:

Valori in migliaia di euro

| | Valori al 31.12.2016 | Incrementi | Altre variazioni | Decrementi | Valori al 31.12.2017 |
|---|---|---|---|---|---|
| **In conto impianti** - dal MIT Cap. 7060 | 0 | 106.839 | | | 106.839 |
| **Totale** | | **106.839** | | | **106.839** |

Come accennato in precedenza, con la Legge 96/2017 è stato avviato, l'iter di rimodulazione da parte del CIPE delle risorse disponibili, già deliberate dal CIPE stesso, in favore della Società per ulteriori 40 milioni di euro rispetto ai 260 milioni ad oggi assegnati per i quali è stato emesso un decreto interministeriale MIT/MEF di autorizzazione all'utilizzo.

La norma, in linea con gli obiettivi delle autorità competenti, ha permesso di fatto anche di effettuare una ricognizione delle risorse già stanziate dal CIPE per il Programma Grandi Stazioni ma non utilizzate in ragione della precedente sospensione per contrattualizzazione opere per importi superiori a quelli stabiliti nei quadri economici approvati. L'attività di interlocuzione portata avanti dalla Società nel corso del corrente anno con il MIT/MEF, ha consentito alla Grandi Stazioni Rail SpA di rivedere la stima relativa alla *recognition* dei contributi della Legge n. 443/2001. Infatti in applicazione di quanto previsto dallo IAS 20 il sopravvenuto scenario normativo sopra richiamato ha permesso, nella stima operata, di raggiungere la ragionevole certezza circa:

- Il soddisfacimento delle condizioni per l'erogazione del contributo;
- L'incasso del contributo stesso.

Pertanto, in presenza di delibera formale di attribuzione nella quale siano state soddisfatte entrambe le condizioni sopra riportate, si è proceduto alla loro integrale contabilizzazione. In particolare sono stati iscritti crediti verso il MIT per un importo complessivo pari a 106.839, destinati alle infrastrutture complementari agli edifici di stazione e relativi alle risorse residue stanziate dalla Legge suddetta (capitolo 7060 MIT).

Di seguito una tabella di dettaglio di composizione del credito verso MIT per stazione:

| **Stazioni** | **Crediti Grandi Stazioni Rail vs MIT al 31/12/2017** |
|---|---|
| Firenze S. M. Novella | 837 |
| Genova Brignole | 602 |
| Genova Principe | 346 |
| Milano Centrale | 2.601 |
| Torino Porta Nuova | 6.055 |
| Venezia Mestre | 3.881 |
| Venezia S. Lucia | 461 |
| Verona Porta Nuova | 64 |
| Napoli Centrale | 16.133 |
| Palermo Centrale | 2.929 |
| Roma Termini | 31.444 |
| Bari Centrale | 11.078 |
| Bologna Centrale | 22.548 |
| Videosorveglianza | 7.859 |
| | **106.839** |

Tutti i crediti relativi a questa voce di bilancio sono relativi al territorio nazionale.

## 11. Contratti di costruzione

I contratti in costruzione risultano pari a 4.745 mila euro al 31 dicembre 2017:

Valori in migliaia di euro

| | 31.12.2017 | 31.12.2016 | Variazione |
|---|---|---|---|
| Contratti di costruzione | **4.745** | **7.252** | **(2.507)** |

I contratti di costruzione relativi a commesse non completate alla data del 31 dicembre 2017 sono stati iscritti tra le rimanenze, sulla base dei corrispettivi contrattuali maturati. Il decremento netto rilevato nell'anno è pari a 2.507 mila euro ed è dovuto all'effetto combinato di: incrementi per 2.584 mila euro per la variazione positiva registrata nei corrispettivi contrattuali maturati nel periodo per lavori eseguiti verso RFI (2.438 mila euro), Trenitalia (78 mila euro), FS (25 mila euro) e verso terzi (43 mila euro); decrementi per chiusure commesse a ricavo per 1.454 mila euro e decrementi per riclassifica acconti dalla voce altre passività correnti a riduzione delle relative rimanenze finali per 3.637 mila euro. Il fondo svalutazione è rimasto invariato come evidenziato nella tabella sotto riportata.

Valori in migliaia di euro

| | Saldo al 31.12.2016 | Accantonamenti | Utilizzi | Rilascio fondi eccedenti | Saldo al 31.12.2017 |
|---|---|---|---|---|---|
| Fondo svalutazione contratti in costruzione | **14** | | | | **14** |

## 12. Crediti commerciali non correnti e correnti

I crediti commerciali sono così dettagliati:

Valori in migliaia di euro

| | 31.12.2017 | | | 31.12.2016 | | | Variazione | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Non Correnti | Correnti | Totale | Non Correnti | Correnti | Totale | Non Correnti | Correnti | Totale |
| Clienti ordinari | | 11.972 | 11.972 | | 15.073 | 15.073 | | (3.101) | (3.101) |
| Crediti verso società del Gruppo: | | 40.457 | 40.457 | | 37.222 | 37.222 | | 3.235 | 3.235 |
| *- Controllante* | | *11.907* | *11.907* | | *9.582* | *9.582* | | *2.325* | *2.325* |
| *- Altre imprese consociate* | | *28.550* | *28.550* | | *27.640* | *27.640* | | *911* | *911* |
| **Totale** | | **52.429** | **52.429** | | **52.295** | **52.295** | | **134** | **134** |
| Fondo svalutazione | | (2.684) | (2.684) | | (2.710) | (2.710) | | 26 | 26 |
| *- Terzi* | | *2.556* | *2.556* | | *2.686* | *2.686* | | *(130)* | *(130)* |
| *- Gruppo* | | *128* | *128* | | *24* | *24* | | *104* | *104* |
| **Totale netto fondo svalutazione** | | **49.745** | **49.745** | | **49.585** | **49.585** | | **160** | **160** |

I crediti commerciali e il fondo svalutazione crediti al 31 dicembre 2017 presentano un incremento non significativo rispetto all'esercizio precedente. Da sottolineare che il fondo svalutazione crediti è comprensivo di accantonamenti (pregressi e correnti), per complessivi 1 milione di euro relativi agli interessi di mora maturati, ma non incassati, verso clienti a fronte di ritardati pagamenti.

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

Valori in migliaia di euro

| | 31.12.2017 | 31.12.2016 | Variazione |
|---|---|---|---|
| Nazionali | 52.429 | 52.295 | 134 |
| Paesi dell'area euro | | | |
| **Totale** | **52.429** | **52.295** | **134** |

## 13. Disponibilità liquide e mezzi equivalenti

La voce è così dettagliata:

Valori in migliaia di euro

| Descrizione | 31.12.2017 | 31.12.2016 | Variazione |
|---|---|---|---|
| Depositi bancari e postali | 15.470 | 21.067 | (5.597) |
| Denaro e valori in cassa | 23 | 22 | 1 |
| **Totale** | **15.494** | **21.089** | **(5.596)** |

La voce "Depositi bancari e postali" accoglie il valore delle disponibilità temporanee legate alle normali dinamiche d'incasso e pagamento clienti e fornitori.

## 14. Crediti tributari

I crediti tributari rilevano il valore netto tra gli stanziamenti per l'imposta dell'anno e gli acconti IRAP versati nel 2017.

| | 31.12.2017 | 31.12.2016 | Variazioni |
|---|---|---|---|
| Crediti Irap | 5 | 231 | (226) |
| **Totale** | **5** | **231** | **(226)** |

## 15. Patrimonio netto

Gli obiettivi di Grandi Stazioni Rail SpA nella gestione del capitale sono ispirati alla creazione di valore per gli azionisti, alla garanzia degli interessi degli *stakeholders* e alla salvaguardia della continuità aziendale, nonché al mantenimento di un adeguato livello di capitalizzazione che consenta un rafforzamento della struttura patrimoniale e finanziaria della Società, anche in considerazione dei significativi investimenti in corso di realizzazione.

Le variazioni intervenute nell'esercizio 2017 per le principali voci del patrimonio netto sono riportate analiticamente nel prospetto che segue gli schemi di bilancio.

### Capitale sociale

Il capitale sociale della Società al 31 dicembre 2017, interamente sottoscritto e versato, risulta costituito, così come per il 2016, da numero 83.334 azioni ordinarie da nominali 51,65 euro cadauna, per un totale di 4.304.201,10 euro. Al 31 dicembre 2017 il capitale azionario risulta detenuto per il 100% da Ferrovie dello Stato Italiane SpA.

### Riserva Legale

La riserva legale pari a complessivi 861 mila euro non subisce variazioni rispetto al 31 dicembre 2016 in quanto la stessa ha raggiunto il limite di cui all'art. 2430 del Codice Civile (20% del capitale sociale).

**Riserve da Sovrapprezzo Azioni**

La riserva di sovrapprezzo azioni pari a complessivi 28,7 milioni di euro non subisce variazioni rispetto al 31 dicembre 2016.

**Riserve da operazione straordinarie**

La riserva ammonta a 707 mila euro ed è relativa all'avanzo di fusione registrato a seguito dell'incorporazione della Grandi Stazioni Ingegneria Srl avvenuta nel corso del 2014.

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

La riserva è negativa per 265 mila euro, con un incremento rispetto all'esercizio precedente di 4 mila euro, ed include esclusivamente la quota di utili/(perdite) derivanti dall'effettuazione del calcolo attuariale interamente imputati al patrimonio netto, nell'esercizio di riferimento, tenuto conto del relativo effetto fiscale differito.

**Utili/(Perdite) portati a nuovo**

Gli utili portati a nuovo ammontano a 240 mila euro.

**Risultato dell'esercizio**

Il risultato dell'esercizio ammonta ad euro 4.275 mila euro.

Nel prospetto seguente è indicata l'origine, la disponibilità e la distribuibilità delle voci di Patrimonio Netto, nonché la loro utilizzazione nei tre esercizi precedenti da cui rimane escluso l'utile dell'esercizio corrente:

| Origine | Importi al 31.12.2017 (a+b) | Quota indisponibile (a) | Possibilità di utilizzo | Quota disponibile (b) | Quota distribuibile di (b) | Riepilogo delle utilizzazioni dei tre esercizi precedenti | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | Aumento di capitale | Copertura perdite | Distrib.ne ai soci | Altro (da specificare) |
| **Capitale Sociale** | **4.304** | | | | | | | | |
| **Riserve di capitale:** | | | | | | | | | |
| Riserva da sopraprezzo azioni | 28.735 | | A-B-C | 28.735 | 28.735 | | | | |
| **Riserve di utili:** | | | | | | | | | |
| Riserva legale | 861 | | B | 861 | | | | | |
| Riserva da operazioni straordinarie | 707 | | | 707 | 707 | | | | |
| Riserva IAS 19 | (265) | (265) | B | | | | | | |
| Riserva di FTA | 377 | 377 | A-B-C | | | | | | |
| **TOTALE** | **34.719** | **112** | | **30.303** | **29.442** | | | **0** | **0** |

Possibilità di utilizzo:
A: Aumento di capitale
B: Copertura perdite
C: Distribuzione soci

## 16. Finanziamenti a medio/lungo termine e a breve termine

La presente nota illustra le condizioni contrattuali che regolano i finanziamenti a medio/lungo termine e la relativa quota corrente nonché i finanziamenti a breve termine, gli stessi sono dettagliati per natura nella seguente tabella.

Valori in migliaia di euro

| Finanziamenti a medio/lungo termine al netto della quota corrente | 31.12.2017 | 31.12.2016 | Variazione |
|---|---|---|---|
| Finanziamenti da banche | 8.093 | 9.209 | (1.116) |
| **Totale** | **8.093** | **9.209** | **(1.116)** |

| Finanziamenti a breve termine e quota corrente fin.medio/lungo termine | 31.12.2017 | 31.12.2016 | Variazione |
|---|---|---|---|
| Finanziamenti da controllante (breve termine) | 41.012 | 36.061 | 4.950 |
| Finanziamenti da banche (breve termine) | 30.727 | 15.115 | 15.612 |
| **Totale** | **71.739** | **51.176** | **20.563** |
| **Totale Finanziamenti** | **79.832** | **60.385** | **19.447** |

Con riferimento al dettaglio delle scadenze contrattuali di dette passività finanziarie, comprensive degli interessi da versare, si rinvia alla nota 4 ("Gestione del rischio") paragrafo "Rischio di liquidità".

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

Valori in migliaia di euro

| | | | | 31.12.2017 | | 31.12.2016 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Creditore** | **Valuta** | **Tasso di Interesse Nominale** | **Anno di Scadenza** | **Valore Nom.** | **Valore Cont.** | **Valore Nom.** | **Valore Cont.** |
| Mutuo Cariparma | EUR | Euribor 3 mesi +1,5% | 31/03/26 | 9.209 | 9.238 | 10.325 | 10.325 |
| Linea di credito FSI | EUR | Euribor 3 mesi + spread 0,90% | A scadere | 36.000 | 36.012 | 36.000 | 36.061 |
| Linea di credito FSI | EUR | Euribor 6 mesi + spread 1% | A scadere | 5.000 | 5.000 | | |
| Finanziamento Banco Popolare B\T | EUR | 0,5% | 16/04/18 | 15.000 | 15.016 | 15.000 | 15.106 |
| Finanziamento ISP a B\T | EUR | 0,55% | 29/03/18 | 14.500 | 14.567 | - | - |
| **Totale Finanziamenti** | | | | **79.709** | **79.833** | **61.325** | **61.492** |

Di seguito la tabella con la composizione della Posizione finanziaria netta, esposta nello Stato Patrimoniale riclassificato, come riportato nella Relazione sulla gestione al 31 dicembre 2017 confrontata con il 31 dicembre 2016:

Valori in migliaia di euro

| Posizione finanziaria netta | 31.12.2017 | 31.12.2016 | Variazione |
|---|---|---|---|
| **Posizione finanziaria netta a breve termine** | **48.910** | **39.216** | **9.694** |
| Attività finanziarie correnti* | (7.407) | (870) | (6.537) |
| Disponibilità liquide | (15.494) | (21.089) | 5.595 |
| Finanziamenti da banche a breve termine | 29.611 | 13.999 | 15.612 |
| Finanziamenti da controllante a breve termine | 41.012 | 36.061 | 4.950 |
| Altre passività finanziarie | 72 | 9.999 | (9.927) |
| Finanziamenti da banche a lungo termine – quote correnti | 1.116 | 1.116 | - |
| **Posizione finanziaria netta a medio/lungo termine** | **8.093** | **9.209** | **(1.116)** |
| Finanziamenti da banche | 8.093 | 9.209 | (1.116) |
| **Totale complessivo** | **57.003** | **48.425** | **8.578** |

*c/c intersocietario vs FSI

La posizione finanziaria netta a breve termine comprende anche il finanziamento erogato dalla controllante FS SpA che attualmente è in corso di ridefinizione per una migliore correlazione alle necessità della Società in base alle previsioni dei flussi di cassa futuri.

## 17. TFR e altri benefici ai dipendenti

Valori in migliaia di euro

| | 31.12.2017 | 31.12.2016 |
|---|---|---|
| Valore attuale obbligazioni TFR | 1.150 | 1.266 |
| **Totale valore attuale obbligazioni** | **1.150** | **1.266** |

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

Valori in migliaia di euro

| | 2017 | 2016 |
|---|---|---|
| Obbligazioni a benefici definiti al 1° gennaio | 1.266 | 1.828 |
| *Interest cost* (*) | 17 | 25 |
| (Utili) perdite attuariali rilevati nel patrimonio netto | 6 | 83 |
| Anticipi/utilizzi e altre variazioni | (139) | (670) |
| **Totale obbligazioni a benefici definiti** | **1.150** | **1.266** |

(*) con rilevazione a Conto Economico

Si segnala che non esistono attività a servizio del piano a benefici definiti e che il costo rilevato a conto economico negli esercizi 2016 e 2017 è costituito esclusivamente dagli oneri finanziari derivanti dall'attualizzazione del TFR pari rispettivamente a 25 mila euro e 17 mila euro.

**Ipotesi attuariali**

Il tasso annuo di attualizzazione utilizzato per la determinazione del valore attuale dell'obbligazione è stato desunto, coerentemente con il paragrafo 83 dello IAS 19, dall'indice Iboxx Corporate AA con *duration* 10+ rilevato alla data della valutazione. A tal fine si è scelto il rendimento avente durata comparabile alla *duration* del collettivo di lavoratori oggetto della valutazione.

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

| | **2018** | **2016** |
|---|---|---|
| Tasso di attualizzazione | 1,30% | 1,31% |
| Incrementi future delle pensioni (tasso annuo increment TFR) | 2,625% | 2,625%-3% |
| Tasso atteso di *turnover* dei dipendenti | 4,50% | 4,50% |
| Tasso atteso di anticipazioni | 1% | 1% |
| Probabilità di decesso | RG48 | RG48 |

Le ipotesi relative alla mortalità attesa si basano su statistiche pubblicate e tabelle di mortalità pubblicate dalla Ragioneria Generale dello Stato.

Nel seguito sono riepilogati i risultati delle *sensitivity* effettuate per valutare gli effetti che si sarebbero registrati in termini di variazione del valore attuale delle passività per obbligazioni a benefici definiti, a seguito di variazioni nelle ipotesi attuariali ragionevolmente possibili.

Valori in migliaia di euro

| | **31.12.2017** |
|---|---|
| Tasso di *turnover* +1% | 1.143 |
| Tasso di *turnover* -1% | 1.158 |
| Tasso di inflazione +0,25% | 1.168 |
| Tasso di inflazione -0,25% | 1.133 |
| Tasso di attualizzazione + 0,25% | 1.123 |
| Tasso di *turnover* - x,xx% | 1.179 |

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

Valori in migliaia di euro

| | **31.12.2017** |
|---|---|
| *Service Cost* 2016 | 0,00 |
| *Duration* del piano | 10,4 |

Erogazioni future previste

| Anno | Valori in migliaia di euro |
|---|---|
| 1 | 74 |
| 2 | 61 |
| 3 | 74 |
| 4 | 102 |
| 5 | 128 |

## 18. Fondo per rischi ed oneri

Nella tabella seguente sono riportate le consistenze ad inizio e fine anno e le movimentazioni dell'esercizio 2017 dei fondi per rischi ed oneri:

| Descrizione | 31.12.2016 | Accantonamenti | Utilizzi | Rilascio fondi eccedenti | 31.12.2017 |
|---|---|---|---|---|---|
| Contenzioso nei confronti del personale | 140 | | (15) | | 125 |
| Contenzioso nei confronti dei terzi: | 1.914 | 1.005 | (500) | (3) | 2.416 |
| *Contenzioso fiscale* | *681* | *298* | | | *979* |
| *Contenzioso civile* | *1.233* | *707* | *(500)* | *(3)* | *1.438* |
| **Totale non corrente e corrente** | **2.054** | **1.005** | **(515)** | **(3)** | **2.541** |

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

L'utilizzo si riferisce essenzialmente ad un accordo transattivo del 23 marzo 2017 relativo ad un contratto di locazione presso la stazione di Roma Termini.

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

Con procedimento ex art. 447 bis c.p.c. un conduttore ha convenuto in giudizio Grandi Stazioni dinnanzi al Tribunale di Roma chiedendo la risoluzione del contratto di locazione relativo a locali siti nella stazione di Roma Termini per inadempimento di Grandi Stazioni, con condanna al risarcimento degli asseriti danni quantificati in circa 2 milioni di euro. Con sentenza del 5 giugno 2014 n. 12693/14 il Tribunale ha rigettato le domande del conduttore. Quest'ultimo ha incardinato il giudizio di appello, nel quale Grandi Stazioni Rail SpA si è regolarmente costituita, e l'udienza di discussione è stata fissata per il 22 novembre 2018. È stato stimato un apposito fondo pari a 200 mila euro che non ha subito variazioni nel corso dell'anno.

Un appaltatore ha convenuto Grandi Stazioni Rail SpA innanzi al Tribunale di Roma al fine di sentirla condannare al pagamento in suo favore della somma di circa 7 milioni di euro a titolo di riserve nell'ambito dell'accordo quadro per la realizzazione di opere di manutenzione straordinaria degli edifici della stazione di Roma Termini. Disposta la consulenza tecnica d'ufficio sulle riserve dell'impresa, il CTU ha proposto un riconoscimento complessivo in favore dell'appaltatore per

circa € 200.000 e la causa è stata rinviata per la precisazione delle conclusioni al 9 luglio 2018. Non ci si attende un esito completamente favorevole, per cui è stato stimato apposito fondo pari a 100 mila euro di accantonamento dell'anno.

Grandi Stazioni Rail SpA è stata convenuta dinanzi al Tribunale di Napoli affinché fosse dichiarata responsabile di un infortunio occorso in data 2 ottobre 2008 all'interno della stazione centrale di Napoli con conseguente condanna al pagamento della somma di Euro 751.000,00 oltre accessori. Grandi Stazioni ha chiamato in giudizio le compagnie assicuratrici e le ditte manutentrici. Il rischio della controversia può ritenersi possibile a fronte dell'ammissione della CTU da parte del Tribunale e del contenuto della deposizione di un teste, che ha creato margini di criticità. Sussiste, anche, il rischio di condannata al pagamento delle spese processuali. È stato dunque previsto apposito fondo per 72 mila euro.

Grandi Stazioni Retail SpA e Grandi Stazioni Rail SpA hanno impugnato dinnanzi al TAR Genova la richiesta avanzata da un Comune avente ad oggetto contributi di costruzioni, per 278 mila euro. Tali contributi sono relativi agli interventi realizzati nell'ambito della Legge Obiettivo per le porzioni immobiliari destinate a funzioni commerciali all'interno della stazioni ferroviarie, le quali, invece, sono - come ex lege previsto - essere esentate dal pagamento dei detti contributi. Per il giudizio è stato previsto apposito fondo per 145 mila euro.

Grandi Stazioni Rail SpA ha accantonato nell'anno 347 mila euro verso un appaltatore, attestando l'importo complessivo stimato in 600 mila euro, dovuto al fatto di riconoscere in sede di sigla del prossimo Atto Aggiuntivo una quota parte delle riserve iscritte sul registro di contabilità, ad oggi pari a circa 38 milioni di euro. Tenendo conto delle riserve legate all'andamento anomalo del cantiere non imputabile a responsabilità dell'appaltatore si è stimato il riconoscimento totale nell'importo di fondo rischi accantonato.

**Contenzioso fiscale sorto nei precedenti esercizi**

I rischi fiscali stimati in carico alla società riguardano alcune posizioni afferenti imposte di registro su locazioni stimate in 456 mila euro cui accantonate nell'anno per 193 mila euro ed altre imposte locali stimate in 523 mila euro di cui accantonate nell'esercizio 105 mila euro.

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

Le due posizioni che insistono nel Fondo Rischi per situazioni di precontenzioso nei confronti di Grandi Stazioni Rail non presentano variazioni rispetto all'esercizio precedente.

## 19. Passività finanziare non correnti e correnti

Le passività finanziarie non correnti sono dettagliate come segue:

Valori in migliaia di euro

| | Valore contabile | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 31.12.2017 | | | 31.12.2016 | | | Variazione | | |
| | Non correnti | Correnti | Totale | Non correnti | Correnti | Totale | Non correnti | Correnti | Totale |
| **Passività finanziarie** | | | | | | | | | |
| Debiti finanziari verso terzi fornitori | | 72 | 72 | | 9.999 | 9.999 | | (9.927) | (9.927) |
| **Totale** | | **72** | **72** | | **9.999** | **9.999** | | **(9.927)** | **(9.927)** |

I decrementi dei "debiti finanziari verso terzi creditori" pari a 9.927 mila euro sono relativi alla restituzione degli incassi pervenuti sui conti correnti della società nel 2016 di competenza della Grandi Stazioni Retail SpA liquidati alla stessa nel 2017.

## 20. Altre passività non correnti e correnti

Valori in migliaia di euro

| | 31.12.2017 | | | 31.12.2016 | | | Variazione | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Non correnti | Correnti | Totale | Non correnti | Correnti | Totale | Non correnti | Correnti | Totale |
| Acconti per contributi MIT | | 74.364 | 74.364 | | | | | 74.364 | 74.364 |
| Debiti vs Ist. Di Prev. e di Sic.Soc. | | 945 | 945 | | 813 | 813 | | 132 | 132 |
| Altri debiti tributari | | 1.641 | 1.641 | | 1.446 | 1.446 | | 196 | 196 |
| Debiti per IVA verso FSI | | - | - | | 869 | 869 | | (869) | (869) |
| Ires per consolidato fiscale verso FS It. | | 1.052 | 1.052 | | | | | 1.061 | 1.061 |
| Altri debiti | 1.595 | 1.388 | 2.983 | 285 | 1.408 | 1.692 | 1.310 | (19) | 1.291 |
| Ratei e Risconti passivi | | 4.176 | 4.176 | | 745 | 745 | | 3.431 | 3.431 |
| **Totale** | **1.595** | **83.576** | **85.161** | **285** | **5.281** | **5.566** | **1.310** | **78.286** | **79.595** |

La "altre passività non correnti" sono costituite principalmente: da "alti debiti" che riguardano i depositi cauzionali, rilasciati dai conduttori a garanzia dell'esatto adempimento dei contratti di locazione e dagli appaltatori in sostituzione alla fideiussione bancaria/assicurativa.

Le "altre passività correnti" si riferiscono principalmente a: debiti verso istituti di previdenza e sicurezza sociale (945 mila euro); ritenute operate a fine esercizio e parzialmente liquidate nel corso del mese di gennaio 2017 (1.641 mila euro); i debiti per IRES da consolidato fiscale (in vigore per il triennio 2016-2018), che scaturiscono dalla differenza tra acconti versati ed imposte maturate di competenza dell'esercizio; la voce "altri debiti" è composta da debiti verso il personale per competenze maturate e non liquidate (1.388 mila euro) e; la voce "ratei e risconti passivi" si riferisce principalmente alle quote di ricavo di competenza del 2018 su alcuni contratti di locazione che prevedono una fatturazione anticipata rispetto al trimestre di riferimento.

Gli Acconti per contributi in conto impianti MIT al 31 dicembre 2017 ammontano a 74.364 mila euro, di seguito si riporta la relativa movimentazione:

Valori in migliaia di euro

| | 31.12.2016 | Incrementi | Decrementi | Altre variazioni | 31.12.2017 |
|---|---|---|---|---|---|
| **Acconti per contributi:** | | | | | |
| - Ministero dell'infrastrutture e dei Trasporti (MIT) | 0 | 106.839 | (32.994) | 519 | 74.364 |
| **Totale** | **0** | **106.839** | **(32.994)** | **519** | **74.364** |

L'incremento netto degli acconti pari a 74.364 mila euro deriva dall'effetto congiunto degli incrementi relativi all'iscrizione di crediti verso MIT esposti tra le Altre attività non correnti e correnti per 106.839 mila euro, dei decrementi, derivanti dall'utilizzo tramite allocazione dei contributi per competenza sulle immobilizzazioni per lavori effettuati ai quali temporalmente non è corrisposto un incasso per 32.994 mila euro, nonché da ulteriori incrementi esposti nelle altre variazioni per 519 mila euro relativamente la riclassifica effettuata da immobilizzazioni ad acconto relativamente l'appalto di videosorveglianza della stazione di Palermo Centrale ad oggi opera non realizzata.
Per maggiori dettagli si rinvia alla nota "altre attività".

## 21. Debiti commerciali non correnti e correnti

Valori in migliaia di euro

| | 31.12.2017 | | 31.12.2016 | | Variazioni | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Non correnti | Correnti | Non correnti | Correnti | Non correnti | Correnti |
| Debiti verso fornitori | - | 70.534 | - | 95.417 | - | (24.883) |
| Debiti per contratti di costruzione | - | 390 | - | 2.814 | - | (2.424) |
| Deb. commerciali v.so società del Gruppo | - | 21.028 | - | 10.476 | - | 10.552 |
| **Totale** | **-** | **91.951** | **-** | **108.706** | **-** | **(16.755)** |

Il decremento al 31 dicembre 2017 dei debiti correnti verso i fornitori rispetto al valore del 31 dicembre 2016 è pari a 24.883 mila euro ed è sostanzialmente riconducibile all'effetto combinato dei maggiori pagamenti effettuati nel corso del 2017 e dell'introduzione delle nuove regole di *split payment* divenute applicabili al 1° luglio 2017 anche alle controllate di P.A..
La voce Debiti per contratti in costruzione pari a 390 mila euro rappresenta l'ammontare lordo dovuto ai clienti per i contratti relativi alle commesse in corso per i quali la fatturazione ad avanzamento, al netto dei margini rilevati, eccede i costi.
I Debiti commerciali correnti verso le società del Gruppo subiscono un incremento netto pari a 10.552 mila euro, dovuto a maggior Debiti verso consociate per canone di retrocessione di cui fatture ricevute di 2.753 mila euro e per fatture da ricevere di 7.813 mila euro.

## 22. Ricavi delle vendite e delle prestazioni

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

Valori in migliaia di euro

| | 2017 | 2016 | Variazioni |
|---|---|---|---|
| Ricavi Locazioni Lungo Termine | 34.062 | 31.834 | 2.228 |
| Ricavi per Oneri di Conduzione | 91.376 | 85.629 | 5.746 |
| Ricavi per Attività di Progettazione e Direzione Lavori | 2.577 | 1.273 | 1.304 |
| Ricavi per servizi ai clienti | 4.339 | 3.037 | 1.302 |
| **Totale** | **132.353** | **121.773** | **10.580** |

I ricavi di locazione si incrementano rispetto al precedente esercizio di 2.228 mila per effetto di maggior ricavi derivanti dalla sottoscrizione il 21 luglio 2017 di un verbale con Rete Ferroviaria Italiana SpA che ha esteso l'ambito della categoria spazi di stazione "Altri RFI" e minor ricavi per circa 700 mila euro a seguito dell'introduzione delle tariffe regolate per l'utilizzo degli spazi fruiti dalle imprese ferroviarie (ex Delibera ART n. 96/15).

I ricavi per rimborso oneri si incrementano di 5.746 mila euro a seguito dell'aumento delle superfici gestite, delle maggiori attività svolte e dei maggiori proventi derivanti dal rimborso comprensivo di *fee* sugli spazi gestiti dalla Grandi Stazioni Retail SpA.

I ricavi di ingegneria si incrementano rispetto al precedente esercizio per 1.304 mila euro per maggior incarichi assunti di attività di soggetto tecnico.

I ricavi di parcheggi aumentano di 1.302 mila euro per l'attivazione e l'entrata a regime dei parcheggi, rispettivamente, di Venezia Mestre e Torino Porta Nuova.

Al fine di favorire la comparabilità dei dati sono stati riclassificati per natura gli importi dell'esercizio precedente.

## 23. Altri proventi

Il dettaglio degli altri proventi è riportato nella seguente tabella:

Valori in migliaia di euro

| | 2017 | 2016 | Variazioni |
|---|---|---|---|
| Altri proventi verso consociate | 1.017 | 0 | 1.017 |
| Rimborsi vari | 157 | 11.290 | (1.133) |
| Rimborsi costi di scissione vs GS Retail e GS Immobiliare | 0 | 1.671 | (1.671) |
| Rimborso manutenzione straordinaria | 4.099 | 2.350 | 1.749 |
| Altri proventi | 108 | 136 | (28) |
| **Totale** | **5.381** | **5.447** | **(65)** |

La variazione registrata nella voce "Altri proventi verso consociate" riguarda essenzialmente l'iscrizione di ricavi verso concedenti relativi al rimborso per lavori di manutenzione straordinaria di competenza della Grandi Stazioni Retail SpA; la voce "Rimborsi vari" accoglie principalmente il ribaltamento del *service* verso la Grandi Stazioni Retail SpA per le attività di *Reception*; la voce "altri proventi" accoglie essenzialmente penali applicate agli appaltatori per ritardo nei lavori.

Al fine di favorire la comparabilità dei dati sono stati riclassificati gli importi dell'esercizio precedente con riferimento alle voci "Rimborsi costi di scissione vs GS Retail e GS Immobiliare" e "Rimborso manutenzione straordinaria".

## 24. Costo del personale

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

Valori in migliaia di euro

| | 2017 | 2016 | Variazione |
|---|---|---|---|
| · Salari e stipendi | 8.006 | 8.129 | (122) |
| · Oneri sociali | 2.513 | 2.492 | 20 |
| · Altri costi del personale a ruolo | 287 | 687 | (400) |
| · Trattamento di fine rapporto | 514 | 557 | (43) |
| · Personale a ruolo accantonamenti e rilasci | 0 | 0 | 0 |
| **Personale a ruolo** | **11.320** | **11.865** | **(545)** |
| · Salari e stipendi | 69 | 82 | (14) |
| · Oneri sociali | 0 | 2 | (2) |
| · Altri costi del personale autonomo e collaborazioni | 0 | 0 | 0 |
| **Personale Autonomo e Collaborazioni** | **69** | **84** | **(16)** |
| · Lavoro inter. Pers. Distaccato e stage | 437 | 681 | (245) |
| **Altri costi** | **437** | **681** | **(245)** |
| **Totale** | **11.826** | **12.631** | **(806)** |

L'importo comprende l'intera spesa per il personale dipendente, ivi compresi i miglioramenti di merito, i passaggi di categoria, gli accantonamenti di legge e quelli relativi a premi ed incentivi maturati nell'ambito della politica meritocratica del personale, oltre agli accantonamenti ed i rilasci per rischi ed oneri relativi. Il personale autonomo e collaboratori include il costo del personale distaccato e lavoro interinale. Il "costo del personale" si decrementa di 806 mila euro a seguito della razionalizzazione nell'utilizzo e relativa distribuzione degli organici presenti in Grandi Stazioni Rail SpA.

Nella tabella seguente è riportato l'organico medio della società suddiviso per categoria:

| Organico | Teste al 31.12.2016 | Variazioni in aumento | Variazioni in diminuzione | Teste al 31.12.2017 |
|---|---|---|---|---|
| Dirigenti | 6 | 1 | 2 | 5 |
| Quadri | 31 | 9 | 4 | 36 |
| Impiegati | 121 | 5 | 16 | 110 |
| **Totale dipendenti** | **158** | **15** | **22** | **151** |
| Di cui distaccati in Gruppo FSI | 0 | (3) | (2) | (1) |
| Distaccati da Gruppo FSI | 4 | | 3 | 1 |
| Altri contratti | 2 | 3 | 4 | 1 |
| **Totale** | **164** | **15** | **27** | **152** |

Di seguito si riporta la tabella relativa all'effettiva movimentazione del personale FTE per gli anni 2016 e 2017 ripartite per categoria:

| Personale | Media FTE 2017 | Media FTE 2016 | Variazione |
|---|---|---|---|
| Dirigenti | 4,8 | 9,0 | (4,2) |
| Quadri | 37,3 | 40,6 | (3,3) |
| Impiegati | 115,2 | 156,2 | (41,0) |
| **Totale a ruolo** | **157,4** | **205,8** | **(48,5)** |
| Atipici | 2,8 | 7,3 | (4,5) |
| Distaccati* | 0,5 | 1,9 | (1,4) |
| **Totale** | **160,6** | **215,0** | **(54,4)** |

*Presso FSI

## 25. Materie prime, sussidiarie, di consumo e merci

La voce è così dettagliata:

Valori in migliaia di euro

| | 2017 | 2016 | Variazione |
|---|---|---|---|
| Materiali e materie di consumo | 28 | 21 | 6 |
| Carburanti e lubrificanti | 1 | (1) | 2 |
| **Totale** | **29** | **20** | **8** |

## 26. Costi per servizi

Il saldo di bilancio è dettagliato nella seguente tabella:

Valori in migliaia di euro

| | 2017 | 2016 | Variazione |
|---|---|---|---|
| Servizi – Security | 15.109 | 13.062 | 2.047 |
| Pulizie | 25.494 | 24.525 | 969 |
| Manutenzioni | 25.054 | 26.298 | (1.244) |
| Utenze di stazione | 23.818 | 19.639 | 4.179 |
| **Servizi e lavori appaltati** | **89.476** | **83.524** | **5.952** |
| Consulenze | 116 | 153 | (37) |
| Servizi di Ingegneria | 1.992 | 1.073 | 919 |
| Prestazioni professionali | 955 | 4.255 | (3.300) |
| Utenze telefoniche ed elettriche | 288 | 233 | 55 |
| Viaggi e trasferte | 234 | 259 | (25) |
| Premi assicurativi | 696 | 945 | (250) |
| Servizi informatici | 711 | 558 | 153 |
| Compensi organi sociali | 227 | 184 | 43 |
| Spese pubblicitarie e promozionali | 74 | 134 | (60) |
| Altre prestazioni di terzi | 0 | (5) | 5 |
| Costi per servizi ai clienti | 156 | 250 | (94) |
| Spese postali e trasporto merci | 14 | 18 | (4) |
| Accantonamenti / (Rilasci) | 704 | 12 | 693 |
| **Prestazioni diverse** | **6.166** | **8.069** | **(1.903)** |
| **Totale** | **95.642** | **91.593** | **4.049** |

La voce "costi per servizi" si incrementa rispetto all'esercizio precedente di 4.409 mila euro essenzialmente per l'aumento dei costi di conduzione dei complessi di stazione e dei costi di Ingegneria e per il decremento dei costi delle prestazioni professionali dati dal fatto che l'esercizio precedente risentiva di maggiori costi legati al processo di scissione.

## 27. Costi per godimento beni di terzi

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

Valori in migliaia di euro

| | 2017 | 2016 | Variazione |
|---|---|---|---|
| Canoni di *leasing* operativo | 6 | 3 | 2 |
| Canone di retrocessione v/società del Gruppo FSI | 14.592 | 13.386 | 1.206 |
| Altri fitti e noleggi | 107 | 63 | 44 |
| **Totale** | **14.705** | **13.452** | **1.253** |

La voce ammonta a 14.705 mila euro, con una variazione in aumento di 1.253 mila euro rispetto al precedente esercizio principalmente relativa all'aumento del costo per canone di retrocessione incrementatosi in proporzione ai maggiori ricavi di locazione e per parcheggi registrati nell'esercizio. Gli altri fitti e noleggi, riguardano le spese sostenute per foresterie destinate ai dipendenti della società ed alcuni locali temporaneamente affittati da Grandi Stazioni Immobiliare SpA in aree limitrofe alle Stazioni di Firenze e Napoli.

Non vi sono pagamenti minimi da *leasing* operativi irrevocabili.

## 28. Altri costi operativi

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

Valori in migliaia di euro

| | 2017 | 2016 | Variazione |
|---|---|---|---|
| Imposte e tasse diverse | 3.317 | 3.048 | 269 |
| Penalità, sanzioni, ammende | 336 | 28 | 308 |
| Abbonamenti e contribute associativi | 45 | 68 | (23) |
| Vertenze e contenziosi | 16 | 98 | (82) |
| Altri costi operativi | 114 | 14 | 100 |
| Accantonamenti e rilasci | 298 | 1.372 | (1.074) |
| **Totale** | **4.126** | **4.628** | **(502)** |

La voce ammonta a 4.126 mila euro con un decremento rispetto al 31 dicembre 2016 di 502 mila euro per effetto combinato di una aumento delle imposte e tasse diverse con particolare riferimento ai costi registrati per TARI, imposta di registro su contratti di locazione e di un decremento per minor accantonamenti per rischi.

## 29. Costi per lavori interni capitalizzati

Gli oneri capitalizzati per lavori interni risultano pari a 2.753 mila euro con un incremento di circa 189 mila euro rispetto al precedente periodo. Tale voce si riferisce al costo del personale tecnico impiegato in attività direttamente correlate con le opere in corso di realizzazione, il cui costo viene parzialmente capitalizzato come onere accessorio agli investimenti in corso.

## 30. Ammortamenti

La voce è di seguito dettagliata:

Valori in migliaia di euro

| | 2017 | 2016 | Variazione |
|---|---|---|---|
| Ammortamento attività immateriali e materiali | | | |
| - Ammortamento attività immateriali | 236 | 472 | (236) |
| - Ammortamento attività materiali | 5.453 | 3.383 | 2.070 |
| **Totale** | **5.689** | **3.855** | **1.833** |

La voce ammonta a 5.689 mila euro con una variazione in aumento di 1.833 mila euro rispetto al precedente esercizio. Il decremento rilevato nell'ammortamento delle attività immateriali è dovuto ai minori investimenti registrati nell'anno sulla relativa voce di immobilizzazioni e dal termine del periodo di ammortamento su cespiti capitalizzati in anni precedenti. L'aumento dell'ammortamento per le immobilizzazioni materiali è determinato dall'effetto combinato dell'incremento del periodo per nuovi passaggi in esercizio di immobilizzazioni in corso (+2.900 mila euro) e decrementi dovuti al fatto che dall'esercizio 2017 i contributi pubblici di Legge Obiettivo, essendo in presenza di una delibera formale di attribuzione e, in ogni caso, essendo maturato il diritto alla loro erogazione, sono stati rilevati a riduzione dei relativi cespiti (-1.017 mila euro).

## 31. Svalutazioni e perdite/(riprese) di valore

La voce è di seguito dettagliata, sia verso società del gruppo che verso terzi:

Valori in migliaia di euro

| | 2017 | 2016 | Variazione |
|---|---|---|---|
| Svalutazione di immobili, impianti e macchinari | 195 | | 195 |
| Rettifiche riprese di valore su crediti | | | |
| - Gruppo | 104 | 108 | (4) |
| - Terzi | 428 | 840 | (412) |
| **Totale** | **727** | **948** | **(221)** |

La voce "Svalutazione di immobili, impianti e macchinari" si riferisce alla svalutazione di spese di progettazione capitalizzate negli esercizi precedenti alle quali non seguirà nessun lavoro.

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

## 32. Proventi finanziari

Il dettaglio dei proventi finanziari è rappresentato nella tabella seguente:

Valori in migliaia di euro

| | 2017 | 2016 | Variazione |
|---|---|---|---|
| Interessi attivi su depositi bancari | 1 | 3 | (2) |
| Interessi attivi da controllanti | 3 | 2 | 1 |
| Proventi finanziari diversi | 182 | 340 | (158) |
| (Accantonamenti) / Rilasci | (182) | (142) | (40) |
| **Totale** | **4** | **203** | **(199)** |

Gli "interessi attivi su depositi bancari" sono relativi agli interessi attivi maturati nel corso dell'anno sulle disponibilità bancarie. Rispetto al precedente esercizio si è registrata una riduzione sia della giacenza media di liquidità che dei tassi di interesse.

La voce "interessi attivi da controllanti" è relativa agli interessi attivi maturati sul conto corrente intersocietario intrattenuto con Ferrovie dello Stato Italiane SpA le cui condizioni sono riportate dettagliatamente nella nota 8 "Attività finanziarie e correnti".

La voce "proventi finanziari diversi" pari a 182 mila euro si riferisce agli interessi di mora maturati ai sensi del D. Lgs n. 192/2012 che recepisce la direttiva 2011/7/EU.d. verso clienti per ritardato pagamento, svalutati al 100% in apposito fondo rettificativo. La variazione in diminuzione di 158 mila euro rispetto all'esercizio precedente è essenzialmente relativa al fatto che nel 2016 erano presenti proventi finanziari correlati all'operazione di scissione verso Grandi Stazioni Retail SpA e Grandi Stazioni Immobiliare SpA per rimborsi finanziamenti a breve termine.

## 33. Oneri finanziari

Il dettaglio degli oneri finanziari è rappresentato nella tabella seguente:

Valori in migliaia di euro

| | 2017 | 2016 | Variazione |
|---|---|---|---|
| Interessi di mora | 22 | 68 | (46) |
| Interessi passive su finanziamenti a lungo termine | 144 | 128 | 15 |
| Oneri finanziari diversi | 140 | 308 | (168) |
| Oneri finanziari vs controllante | 365 | 117 | 249 |
| Oneri finanziari da Attualizzazione TFR | 38 | 19 | 19 |
| Accantonamenti / (Rilasci) | 0 | 45 | (45) |
| **Totale** | **709** | **684** | **25** |

Gli oneri finanziari diversi registrano un decremento pari a 168 mila euro mentre gli oneri finanziari vs controllante registrano un incremento pari a 249 mila euro; per i dettagli si rinvia alla nota 15 finanziamenti a breve e lungo termine.

## 34. Imposte sul reddito dell'esercizio correnti, differite e anticipate

Nella tabella seguente è riportato il dettaglio delle imposte sul reddito:

Valori in migliaia di euro

| | 2017 | 2016 | Variazione |
|---|---|---|---|
| IRAP | 571 | 131 | 440 |
| IRES | 2.430 | 893 | 1.537 |
| Imposte differite e anticipate | (237) | 762 | (999) |
| **Totale** | **2.764** | **1.786** | **978** |

La voce imposte sul reddito al 31.12.2017 risulta pari a 2.764 mila euro, con una variazione in aumento di 978 mila euro rispetto al periodo precedente.

### Riconciliazione dell'aliquota fiscale effettiva

Nel seguito si riporta il prospetto di riconciliazione tra onere fiscale effettivo e onere fiscale teorico Ires relativamente alle imposte reali complessive in carico alla società per gli anni 2016 e 2017:

Valori in migliaia di euro

| **Riconciliazione tra l'onere fiscale teorico e l'onere fiscale corrente** | **IRES** | | | |
|---|---|---|---|---|
| | **2017** | | **2016** | |
| | **Imponibile** | **Imposta** | **Imponibile** | **Imposta** |
| Utile prima delle imposte | 7.239 | | 15.582 | |
| Onere fiscale teorico | | **1.737** | | **4.285** |
| Aliquota fiscale teorica | | 24% | | 27,50% |
| | | | | |
| Differenze temporanee deducibili in esercizi successivi | 1.530 | 367 | 3.910 | 1.075 |
| Differenze temporanee esercizi precedenti | (674) | (162) | (4.302) | (1.183) |
| Differenze permanenti tassabili | (220) | (53) | (871) | (240) |
| Differenze permanenti deducibili | 2.250 | 540 | 1.361 | 374 |
| **IRES** | **10.125** | **2.430** | **15.679** | **4.312** |
| Aliquota effettiva | | 33,57% | | 27,67% |
| | | | | |
| **IRAP** | | **571** | | **1.069** |
| **Rettifiche per imposte esercizio precedente** | | | | |
| **Totale fiscalità differita** | | **(237)** | | **724** |
| **Totale imposte** | | **2.764** | | **6.105** |

## 35. Passività ed attività potenziali

**ARBITRATI**

Non ci sono in corso giudizi arbitrali.

**PROCEDIMENTI CIVILI ED AMMINISTRATIVI**

**Giudizio Grandi Stazioni Rail SpA/Appaltatore**

Contenzioso avente ad oggetto i seguenti appalti:

1. Appalto per progettazione esecutiva ed esecuzione degli interventi di adeguamento funzionale degli edifici di stazione e delle opere infrastrutturali complementari relativi alle stazioni ferroviarie di Bologna Centrale e Firenze Santa Maria Novella, compresi i servizi di conduzione e manutenzione delle opere e impianti degli edifici di stazione (Contratto M1/005/07 - Lotto Sud).

2. Appalto per progettazione esecutiva e di esecuzione degli interventi di adeguamento funzionale degli edifici di stazione e delle opere infrastrutturali complementari relativi alle stazioni ferroviarie di Bari Centrale e Palermo Centrale e per l'affidamento dell'attività di progettazione esecutiva e dell'esecuzione delle opere infrastrutturali complementari agli edifici di stazione relativi alla stazione ferroviaria di Napoli Centrale, compresi i servizi di conduzione e manutenzione delle opere e degli impianti degli edifici di stazione (Contratto M1/004/07 - Lotto Centro).

Con atto di citazione notificato in data 26 febbraio 2014 l'Appaltatore ha richiesto al Tribunale di Roma - Sezioni Specializzate di accertare e dichiarare la nullità del contratto di cessione di ramo d'azienda intervenuta nel corso dell'appalto, la risoluzione dei contratti e la condanna di Grandi Stazioni al pagamento della somma complessiva di circa € 100.000.000,00 a vario titolo, oltre al risarcimento dei danni.

Con sentenza del 31 maggio 2016, il Tribunale di Roma ha rigettato tutte le domande proposte dall'Appaltatore, condannandolo alle spese complessivamente per circa 200.000,00 euro.

L'appaltatore ha impugnato la sentenza innanzi alla Corte d'Appello di Roma, chiedendo l'integrale riforma della stessa e il conseguente accoglimento delle domande proposte in primo grado.

La prima udienza di fronte alla Corte d'Appello si è svolta il 16 gennaio 2017 e la CdA di Roma ha rigettato l'istanza cautelare di sospensione dell'efficacia esecutiva proposta dall'appellante, rinviando al 19 giugno 2017 per la p.c..

In tale udienza la causa è stata trattenuta in decisione con concessione termini ex art. 190 c.p.c..

Ad oggi, siamo in attesa di sentenza.

**Giudizio Grandi Stazioni Rail SpA/Appaltatore**

Con atto notificato in data 15 dicembre 2017 l'impresa appaltatrice delle opere infrastrutturali complementari agli edifici della stazione ferroviaria di Roma Termini ha citato Grandi Stazioni Rail SpA al fine di sentirla condannare al pagamento in suo favore della somma di circa trentasei milioni di euro, credito a dire dell'attrice maturato a titolo di riserve nell'ambito dell'esecuzione del suddetto appalto.

La prima udienza è fissata per il prossimo 16 aprile 2018.

## 36. Compenso alla Società di Revisione

Si evidenzia che - ai sensi dell'art. 37, c. 16 del D. Lgs. n. 39/2010 e della lettera 16bis dell'art. 2427 cc - l'importo totale dei corrispettivi spettanti alla società di revisione è pari a 21,6 mila euro, esclusi corrispettivi di competenza corrisposti alla stessa nell'esercizio per altri servizi diversi dalla revisione legale (20 mila euro).

## 37. Compensi ad Amministratori e Sindaci

Si evidenziano di seguito i compensi complessivi spettanti agli Amministratori e ai componenti del Collegio Sindacale per lo svolgimento delle proprie funzioni:

Valori in migliaia di euro

| | 2017 | 2016 | Variazione |
|---|---|---|---|
| Amministratori | 161 | 453 | (292) |
| Sindaci | 32 | 59 | (27) |
| **Totale** | **193** | **512** | **(319)** |

Ai suddetti compensi si deve aggiungere quello del componente esterno dell'Organismo di Vigilanza pari a 33 mila euro per il 2017.

## 38. Informativa sull'attività di direzione e coordinamento

Si riportano di seguito i prospetti riepilogativi dei dati essenziali dell'ultimo bilancio della società consolidante Ferrovie dello Stato Italiane SpA, che esercita l'attività di direzione e coordinamento ai sensi dell'art. 2497 bis Codice Civile. I dati essenziali della controllante Ferrovie dello Stato Italiane SpA sono stati estratti dal relativo bilancio per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2016. Per un'adeguata e completa comprensione della situazione patrimoniale e finanziaria di Ferrovie dello Stato Italiane SpA al 31 dicembre 2016, nonché del risultato economico conseguito dalla società nell'esercizio chiuso a tale data, si rinvia alla lettura del bilancio che, corredato della relazione della società di revisione, è disponibile nelle forme e nei modi previsti dalla legge.

Valori in migliaia di euro

| | 31.12.2016 | 31.12.2015 |
|---|---|---|
| ***Attività*** | | |
| Totale attività non correnti | 42.539.698 | 41.564.011 |
| Totale attività correnti | 5.268.296 | 4.728.356 |
| **Totale attività** | **47.807.994** | **46.292.367** |
| **Patrimonio netto** | | |
| Capitale sociale | 36.340.433 | 36.340.433 |
| Riserve | 7.120 | (99.643) |
| Utili (perdite) portati a nuovo | 0 | 0 |
| Utile (Perdite) d'esercizio | 638.773 | 137.380 |
| **Totale Patrimonio Netto** | **36.986.326** | **36.378.170** |
| ***Passività*** | | |
| Totale passività non correnti | 7.299.976 | 6.569.168 |
| Totale passività correnti | 3.521.692 | 3.345.029 |
| **Totale passività** | **10.821.668** | **9.914.197** |
| **Totale patrimonio netto e passività** | **47.807.994** | **46.292.367** |

| | 2016 | 2015 |
|---|---|---|
| Ricavi operativi | 156.691 | 146.961 |
| Costi operativi | (167.266) | (145.146) |
| Ammortamenti | (19.994) | (23.672) |
| Svalutazioni e perdite (riprese) di valore | (1.055) | (13.300) |
| Accantonamenti | | (2.969) |
| Proventi e (oneri) finanziari | 565.905 | 176.921 |
| Imposte sul reddito | 104.492 | (1.415) |
| **Risultato netto di esercizio** | **638.773** | **137.380** |

## 39. Parti correlate

Le parti correlate sono state individuate sulla base di quanto disposto dai principi contabili internazionali (IAS 24).

### Operazioni con dirigenti con responsabilità strategiche

Le condizioni generali che regolano le eventuali operazioni con dirigenti con responsabilità strategiche e parti loro correlate non risultano più favorevoli di quelle applicate, o che potevano essere ragionevolmente applicate, nel caso di operazioni simili con dirigenti senza responsabilità strategiche associati delle stesse entità a normali condizioni di mercato.

I compensi delle figure con responsabilità strategiche sono i seguenti:

Valori in migliaia di euro

| | 2017 | 2016 |
|---|---|---|
| Benefici a breve termine | 1.394 | 1.473 |
| Altri benefici a lungo termine | 47 | 51 |
| **Totale** | **1.440** | **1.524** |

### Altre operazioni con parti correlate

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

Le operazioni intersocietarie effettuate all'interno del Gruppo Ferrovie dello Stato Italiane cui Grandi Stazioni Rail appartiene, perseguono l'obiettivo comune di creare valore. Tali processi e operazioni avvengono nel rispetto della normativa specifica del settore, di quella civilistica e tributaria, in adesione agli indirizzi fissati dai Ministeri vigilanti e tenuto conto delle caratteristiche e peculiarità delle attività esercitate da molte delle società del Gruppo FS.

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

| Denominazione | Rapporti attivi | Rapporti passivi |
|---|---|---|
| | Oneri di conduzione | Commerciali e diversi: |
| | Occupazione complessi | Service |
| | Indennità occupazione | Compensi organi sociali |
| | Rimborsi | Personale distaccato |
| | Consolidato fiscale IRES | Canone di retrocessione |
| | Consolidato IVA | TFR |
| | Finanziari: | |
| | Conto corrente intersocietario | |
| | Interessi | |
| **Imprese consociate** | | |
| Trenitalia (b) | Commerciali e diversi: | Commerciali e diversi: |

| | | |
|---|---|---|
| | Oneri di conduzione | Acconti su lavori di ingegneria |
| | Indennità d'occupazione | E/c viaggi |
| | Corrispettivi d'ingegneria | |
| | Occupazione complessi | |
| | Locazioni | |
| Rete Ferroviaria Italiana (b) | Commerciali e diversi: | Commerciali e diversi: |
| | Oneri di conduzione | Canone di retrocessione |
| | Indennità d'occupazione | Acconti su lavori d'ingegneria |
| | Occupazione complessi | Utenze |
| | Corrispettivi d'ingegneria | TFR |
| | Rimborsi | |
| | Locazioni | |
| Ferservizi (b) | Commerciali e diversi: | Commerciali e diversi: |
| | Oneri di conduzione | TFR |
| | Indennità d'occupazione | Fee |
| | Occupazione complessi | Service |
| | Rimborsi | |
| Trenord (b) | Commerciali e diversi: | |
| | Oneri di conduzione | |
| | Locazioni | |
| | Rimborsi | |
| Busitalia (b) | Commerciali e diversi: | Commerciali e diversi: |
| | Personale distaccato | Personale distaccato |
| Ataf Gestioni (b) | Commerciali e diversi: | |
| | Oneri di conduzione | |
| FS Sistemi Urbani (b) | Commerciali e diversi: | Commerciali e diversi: |
| | Oneri di conduzione | Canone di retrocessione |
| Thello (b) | Commerciali e diversi: | |
| | Oneri di conduzione | |
| | Locazioni | |
| Mercitalia Shunting & Terminal (b) | Commerciali e diversi: | |
| | Oneri di conduzione | |
| CentoStazioni (b) | Commerciali e diversi: | |
| | TFR | |
| Italferr (b) | | Commerciali e diversi: |
| | | Collaudo lavori |
| Mercitalia Logistics (b) | Commerciali e diversi: | |
| | Rimborsi | |
| | Locazioni | |
| Metropark (b) | Commerciali e diversi: | Commerciali e diversi: |

| | | |
|---|---|---|
| Grandi Stazioni Immobiliare (b) | Facility | Servizi<br>Collaudo lavori |
| | Commerciali e diversi:<br>Servizi generali<br>Facility Management<br>Service | Locazioni passive |
| **Altre parti correlate** | | |
| Anas | Commerciali e diversi:<br>Locazioni<br>Oneri di conduzione | |
| SOGIN | Commerciali e diversi:<br>Locazioni<br>Oneri di conduzione | |
| Gruppo Leonardo (già Finmeccanica) | Commerciali e diversi:<br>Locazioni<br>Oneri di conduzione | |
| Poste Italiane | Commerciali e diversi:<br>Oneri di conduzione<br>Locazioni<br>Rimborsi | Commerciali e diversi:<br>Servizi |
| Eni | Commerciali e diversi:<br>Servizi | Commerciali e diversi:<br>Servizi |
| Enel | | Commerciali e diversi:<br>Servizi |
| Fondo Mario Negri | | Commerciali e diversi:<br>Fondo di previdenza |
| *a) Società che esercita attività di direzione e coordinamento (controllante diretta)* | | |
| *b) Società che è sottoposta all'attività di direzione e coordinamento di (a)* | | |

**Rapporti commerciali e diversi**

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

| Denominazione | 2017 | | | | 2017 | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Crediti | Debiti | Acquisti per investimenti | Garanzie e Impegni | Costi | Ricavi |
| **Imprese Controllanti** | | | | | | |
| Ferrovie dello Stato Italiane | 13.164 | 13.998 | | | 7.824 | 18.474 |
| | **Altre imprese consociate** | | | | | |
| Trenitalia | 5.769 | 3.679 | | | 114 | 21.439 |
| Rete Ferroviaria Italiana | 22.439 | 6.595 | | | 7.468 | 75.132 |
| Ferservizi | 1.469 | 70 | | | 51 | 2.733 |
| Grandi Stazioni Immobiliare | 2.373 | 167 | | | 81 | 1.854 |
| FS Sistemi Urbani | 63 | 933 | | | 696 | 27 |
| Italferr | | 19 | | | | |
| Metropark | 473 | 502 | | | 1.310 | |
| Trenord | 286 | | | | | 50 |
| Thello | 15 | | | | | |
| Busitalia | | 33 | | | | |
| Ataf Gestioni | 14 | | | | | 14 |
| CentoStazioni | 6 | | | | | |
| Mercitalia Shunting & Terminal | 1 | | | | | 1 |
| Mercitalia Logistics | 17 | 9 | | | | 11 |
| **Totale altre consociate** | **32.910** | **12.007** | | | **9.720** | **101.261** |
| **Altre parti correlate** | | | | | | |
| Anas S.p.A. | 1.899 | | | | | 3.952 |
| SO.G.I.N. | 783 | 2 | | | | 2.176 |
| Poste Italiane S.p.A. | 1 | | | | 2 | 36 |
| Gruppo Finmeccanica (Leonardo) | 4 | 2 | | | | 15 |
| Eni S.p.A. | | 24 | | | 1 | |
| Fondo Mario Negri | | 32 | | | 82 | |
| Enel S.p.A. | | (64) | | | 3.920 | |
| **Totale altre parti correlate** | **2.686** | **(4)** | | | **4.005** | **6.179** |
| **TOTALE** | **48.760** | **26.001** | | | **21.549** | **125.914** |

**Rapporti finanziari:**

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

Da sottolineare, infine, che tra Ferrovie dello Stato Italiane S.p.A. e Grandi Stazioni Rail S.p.A., è attivo un conto corrente intersocietario su cui transitano gli incassi ed i pagamenti relativi ai rapporti economici intrattenuti con FS Italiane, Ferservizi, Italferr, RFI e Trenitalia. Al 31 dicembre 2016 il saldo del c/c intersocietario è pari a euro 7.406.757,19.

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

| | 2017 | | | 2017 | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Denominazione** | Crediti | Debiti | Garanzie e Impegni | Oneri | Proventi |
| **Imprese controllanti** | | | | | |
| Ferrovie dello Stato Italiane | 7.407 | 41.012 | | 365 | 3 |
| **TOTALE** | **7.407** | **41.012** | | **365** | **3** |

## 40. Garanzie e impegni

Le garanzie prestate a terzi sono di seguito riepilogate:

| Descrizione | 31.12.2017 | 31.12.2016 | Differenza |
|---|---|---|---|
| **RISCHI** | | | |
| **Fidejussioni** | | | |
| - a favore di altri | 613 | 613 | - |
| **TOTALE** | **613** | **613** | **-** |

L'importo riguarda:

- Per 500 mila euro, una fideiussione rilasciata da Intesa-San Paolo a favore del Comune di Venezia (Direzione Centrale Sportello Unico), con scadenza originaria al 10 settembre 2008 e proroga tacita annuale, a garanzia dei lavori di ristrutturazione in corso sul Palazzo ex compartimentale di Venezia (500 mila euro) con rinnovo automatico fino al ricevimento di comunicazione di svincolo da parte del comune;
- Per 113 mila euro, una fideiussione rilasciata da Unicredit a favore di Provincia di Bologna a garanzia dell'esecuzione e del completamento degli interventi di bonifica approvati con Determina Dirigenziale n. 2758/2014 P.G. 140300 del 2 settembre 2014; il valore della fidejussione rappresenta il 50% dell'intero costo dei lavori.

## 41. Fatti intervenuti dopo la data di riferimento del bilancio

Non si sono manifestati eventi successivi alla data di riferimento del bilancio che abbiano avuto effetti sulla situazione economica e finanziaria della società al 31 dicembre 2017.

## 42. Proposta di destinazione del risultato dell'esercizio

Signori Azionisti,

Siete invitati ad approvare il bilancio di Grandi Stazioni Rail SpA dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2017, così come sottopostovi dal Consiglio di Amministrazione ed in corso di revisione legale ai sensi dell'art. 14 del D. Lgs. 39 del 2010 da parte di KPMG SpA, che evidenzia un utile netto pari a 4.275.003 euro.

Vi rammentiamo che la riserva legale ha raggiunto il limite di cui all'art. 2430 del codice civile.
Per quanto riguarda l'utile di esercizio, si propone di portarlo a nuovo.

Roma, 14/02/2018

Per il Consiglio di Amministrazione
Il Presidente