

Grandi Stazioni Rail SpA

RELAZIONE FINANZIARIA ANNUALE

AL 31 DICEMBRE 2024

Grandi Stazioni Rail SpA

Società con socio unico soggetta alla direzione e coordinamento di Rete Ferroviaria Italiana SpA

Capitale Sociale: euro 4.304.201 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 SOCIETA'

Grandi Stazioni Rail SpA (nel seguito anche la "Società" ovvero "GS Rail") fa parte del Gruppo FS Italiane ed è incaricata 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 (compreensive di uffici, ricettivo, logistica e 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 GS Rail 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 Grandi Stazioni 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 Roma Tiburtina ha durata fino al 24 marzo 2046.

ORGANI SOCIALI

Consiglio di Amministrazione:

Presidente	Sara VENTURONI*
Amministratore Delegato	Rosario GAETANO
Consigliere	Carolina LUSSANA
Consigliere	Andrea MORI
Consigliere	Giuliana SASSETTI

*in carica fino al 11 aprile 2024

Collegio sindacale

In carica fino al 31 gennaio 2024

Nominati dal 01 febbraio 2024

Presidente	Ivano STRIZZOLO	Stefano RIGON
Sindaci effettivi	Catia BALDUZZI	Lamberto MATTEI
	Alessandro FIORE	Domenica DI IORIO
Sindaci supplenti	Ramona CORTI	Anna GIUSTINO
	Aurelio MARINELLI	Roberto MORENO

Società di Revisione

PricewaterhouseCoopers SpA
(durata incarico: 2023, 2024 e 2025)

INDICE

MISSIONE DELLA SOCIETA'	3
ORGANI SOCIALI	4
INDICE	5
Relazione sulla Gestione	6
LEGENDA E GLOSSARIO	7
PRINCIPALI RISULTATI RAGGIUNTI NEL 2024	9
PERFORMANCE ECONOMICHE E FINANZIARIE	10
I NOSTRI NUMERI	17
INVESTIMENTI	19
ATTIVITA' DI RICERCA E SVILUPPO	25
QUADRO MACROECONOMICO	25
ANDAMENTO DEI MERCATI DI RIFERIMENTO	26
SOSTENIBILITA' E ENERGIA	28
CAPITALE UMANO	32
PRINCIPALI EVENTI DELL'ESERCIZIO	35
FATTORI DI RISCHIO	46
ALTRI INFORMAZIONI	48
AZIONI PROPRIE	51
RAPPORTI CON PARTI CORRELATE	51
EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE	52
Bilancio di esercizio al 31 dicembre 2024	53
Schemi contabili	54
Note al bilancio	60

Relazione sulla Gestione

LEGENDA E GLOSSARIO

INDICATORI ALTERNATIVI DI PERFORMANCE (NON GAAP MEASURE)

Di seguito i criteri utilizzati per la determinazione degli indicatori alternativi di *performance* adottati nell'ambito della presente Relazione sulla Gestione, rispetto a quanto riportato negli schemi di bilancio redatto secondo gli IFRS. Il *management* ritiene che tali indicatori siano 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. È 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 e dei Debiti commerciali correnti/non correnti.
- **Altre attività nette:** sono determinate quale somma algebrica dei Crediti ed anticipi MEF per contributi, delle Attività per imposte anticipate, delle Altre attività correnti e non correnti e delle Altre passività correnti/non correnti.
- **Capitale circolante:** è determinato quale somma algebrica del Capitale circolante netto gestionale e delle Altre attività nette.
- **Capitale immobilizzato netto:** è determinato quale somma delle voci Immobili, Impianti e macchinari, Investimenti immobiliari, Attività immateriali e Partecipazioni.
- **Altri fondi:** sono determinati quale somma delle voci TFR e altri benefici ai dipendenti, Fondo per contenzioso nei confronti del personale e nei confronti dei terzi, gli altri Fondi di volta in volta accantonati per rischi minori, Passività per imposte differite e Attività per imposte anticipate.
- **Capitale Investito Netto - CIN:** è determinato quale somma algebrica del Capitale circolante, del Capitale immobilizzato netto, degli Altri fondi e delle Attività nette possedute per la vendita.
- **Posizione finanziaria netta - PFN:** rappresenta un indicatore della struttura finanziaria ed è determinato quale somma algebrica delle voci Prestiti obbligazionari, Finanziamenti da banche a lungo termine, quote correnti a essi riferiti, Finanziamenti da banche a breve termine, Debiti verso altri finanziatori correnti e non correnti, crediti finanziari verso il MEF per contributi quindicennali correnti, Disponibilità liquide e 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. È determinato dal rapporto tra l'EBITDA e i Ricavi operativi.
- **Ebit margin – ROS (return on sales):** è un indice percentuale di redditività delle vendite. È 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. È determinato dal rapporto tra la PFN e i Mezzi Propri.
- **ROE (return on equity):** è un indice percentuale di redditività del capitale proprio. È determinato dal rapporto tra il Risultato Netto (RN) e i Mezzi Propri Medi. I Mezzi Propri Medi sono determinati applicando la media matematica tra il

valore di inizio periodo (comprensivo del risultato dell'esercizio precedente) e il valore di fine periodo (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. È 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. È determinato dal rapporto tra Ricavi operativi e CIN medio (tra inizio e fine esercizio).

PRINCIPALI RISULTATI RAGGIUNTI NEL 2024

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

Principali indicatori	Valori in migliaia di euro			
	2024	2023	Variazione	Variazione %
Ricavi operativi	202.184	190.844	11.340	6%
Margine operativo lordo (<i>EBITDA</i>)	24.808	24.295	513	2%
Risultato operativo (<i>EBIT</i>)	13.211	12.978	233	2%
Risultato d'esercizio delle attività continuative	8.677	8.421	256	3%
Posizione finanziaria netta	46.902	33.739	13.163	39%
Mezzi propri	84.551	75.870	8.681	11%

		2024	2023
ROE	RN/MP*	11,44%	12,49%
ROI	EBIT/CI*	10,96%	10,88%
ROS (<i>EBIT MARGIN</i>)	EBIT/RIC	6,53%	6,80%
EBITDA/RICAVI OPERATIVI (<i>EBITDA MARGIN</i>)	EBITDA/RIC	12,27%	12,73%
ROTAZIONE DEL CAPITALE INVESTITO (NAT)	RIC/CI*	1,68	1,60
GRADO DI INDEBITAMENTO FINANZIARIO	PFN/MP	0,55	0,44

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

PERFORMANCE ECONOMICHE E FINANZIARIE

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 (come dettagliati nelle Note). Tali schemi riclassificati contengono indicatori di *performance* alternativi rispetto a quelli rinvenienti direttamente dagli schemi di bilancio di esercizio 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".

Conto economico riclassificato

	2024	2023	Variazione	valori in migliaia di euro
				%
Ricavi operativi	202.184	190.844	11.340	6%
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	195.786	180.832	14.954	8%
Altri proventi	6.398	10.012	(3.614)	(36%)
Costi operativi	(177.376)	(166.549)	10.828	7%
Costo del personale	(15.101)	(14.573)	528	4%
Altri costi netti	(162.275)	(151.975)	10.300	7%
MARGINE OPERATIVO LORDO (EBITDA)	24.808	24.295	513	2%
Ammortamenti	(11.131)	(11.221)	(90)	(1%)
Svalutazioni e perdite (riprese) di valore	(466)	(96)	370	385%
RISULTATO OPERATIVO (EBIT)	13.211	12.978	233	2%
Proventi e oneri finanziari	(2.000)	(2.493)	(493)	(20%)
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	11.212	10.486	726	7%
Imposte sul reddito	(2.535)	(2.064)	470	23%
RISULTATO NETTO D'ESERCIZIO	8.677	8.421	256	3%

I "Ricavi operativi" nel 2024 ammontano a Euro 202.184 migliaia, con un incremento di Euro 11.340 migliaia rispetto al 2023 (+6%), dettagliato come segue:

- i ricavi da locazione si incrementano di Euro 3.613 migliaia (+8%) principalmente per i maggiori proventi derivanti:
 - dai maggiori corrispettivi per Euro 4.065 migliaia per affidamento a titolo oneroso a FS Park della gestione operativa ed a rischio di impresa delle aree parcheggio comprese nel perimetro in gestione GS Rail, con trasferimento del diritto di utilizzo degli stalli e delle connesse attività complementari, con efficacia a partire dal 1° ottobre 2023, dispiegando così tutti gli effetti nel corso del 2024;
 - dalle riconoscioni di spazi e da nuove contrattualizzazioni verso società del gruppo e verso terzi per Euro 944 migliaia;
 - dalla *vacancy* fisiologica per *turnover* e adeguamento normativo spazi, soprattutto con riferimento all'edificio E della stazione di Roma Termini, che ha determinato minor ricavi per Euro 595 migliaia;
 - dalla minor rilevazione di sopravvenienze attive per circa Euro 296 migliaia, in quanto partite non ricorrenti;
- i ricavi per rimborso oneri di conduzione dei complessi immobiliari incrementano di Euro 22.322 migliaia (+20%, rispetto all'esercizio precedente). La variazione positiva, oltre che al minor conguaglio di oneri accessori riferiti ad esercizi precedenti di Euro 298 migliaia, è collegata soprattutto all'incremento dei costi per servizi di *facility* condominiali ribaltabili per circa Euro 20.327 migliaia, riconducibili principalmente:
 - ai costi per utenze ribaltabili (di circa Euro 3.013 migliaia, rispetto all'esercizio precedente) dovuto all'effetto combinato del venir meno, rispetto all'esercizio precedente, del credito di imposta a valere sui costi sostenuti per la quota parte di materia prima per le forniture di energia elettrica e gas (Euro -3.500 migliaia), dell'aumento dei consumi (+8,1% rispetto al precedente esercizio i consumi di gas metano, +6,2% i consumi idrici), della riduzione tariffarie (-3% per l'energia elettrica, -9% per il gas metano sulla tariffa complessiva, +4% per l'acqua) e dell'iscrizione di partite contabili non ricorrenti relativi agli esercizi precedenti;
 - ai costi ribaltabili per pulizie, per interventi di manutenzione e per vigilanza, servizio allarmi e gestione accessi (circa Euro 17.180 migliaia, +19% rispetto all'esercizio precedente) in parte dovuti ai maggiori costi dei servizi di *safety* e *security*, per incremento della sicurezza complessiva nelle stazioni, in coordinamento con il nuovo *provider* dei servizi di *security* di Gruppo, e in parte per l'aumento dei costi di manutenzione e pulizie a seguito dei nuovi contratti di appalto attivati nel 2023, che hanno dispiegato tutti gli effetti nel corso del 2024;
- i ricavi per parcheggi decrementano di Euro 8.780 migliaia (-92%, rispetto all'esercizio precedente), in seguito al trasferimento della gestione operativa ad altra società del gruppo, FS Park S.p.A., con effetto dal 1° ottobre 2023, della quasi totalità degli *Hub* Multimodali, che si colloca nell'ambito dell'adozione di un nuovo modello gestionale improntato all'*asset management*, comportando una riduzione dei flussi di cassa ma garantendo in termini prospettici il valore netto del *Business*;
- i ricavi per Ingegneria & Lavori si decrementano di Euro 629 migliaia, principalmente per l'effetto combinato di minori anticipazioni per lavori (Euro 2.573 migliaia a cui corrisponde uno speculare decremento nei costi, riconducibili a completamento di alcuni interventi nell'esercizio come il restauro della pensilina di Via Valfonda presso la stazione di Firenze S.M.N., la realizzazione di una nuova biglietteria e Freccia *Lounge* presso la Stazione di Roma Termini e la realizzazione

degli interventi di manutenzione straordinaria degli impianti ascensori e scale mobili del complesso immobiliare della stazione di Bologna Alta Velocità, in parte compensato dalle nuove commesse quali la realizzazione del nuovo Freccia Lounge presso la stazione di Milano Centrale, l'attività di riqualifica delle pensiline di Roma Termini e gli interventi di sostenibilità presso il *network* delle stazioni), ed un incremento dei ricavi sulle prestazioni di ingegneria (Euro 1.944 migliaia) riconducibili a nuovi incarichi di soggetto tecnico ovvero all'avanzamento di quelli assegnati negli anni precedenti (direzione lavori e il coordinamento della sicurezza in fase di progettazione e di realizzazione del nuovo Freccia Lounge presso la stazione di Milano Centrale, attività di progettazione per l'adeguamento funzionale delle banchine presso la stazione di Torino Porta Nuova e realizzazione degli interventi di riqualificazione e potenziamento dell'accessibilità al complesso di stazione di Roma Termini rientranti, questi ultimi, nell'ambito degli interventi Giubilari);

- gli altri proventi si decrementano rispetto all'esercizio precedente di Euro 3.614 migliaia per l'effetto combinato di:

- minor ricavi derivanti dall'attività di "Distributore sotteso di energia elettrica" (SDC) per Euro 68 migliaia, a cui corrispondono maggiori costi per Euro 22 migliaia;
- minor ricavi per Euro 1.693 migliaia verso la controllante RFI a seguito della riorganizzazione del progetto per l'assistenza del pubblico nelle stazioni "Station4you", nello specifico Bologna Centrale, Milano Centrale, Roma Termini e Venezia Santa Lucia, a cui corrispondono un decremento di costi per Euro 1.490 migliaia;
- minori Altri proventi per Euro 3.307 migliaia, principalmente per il venir meno rispetto all'esercizio precedente di contributi per Euro 3.593 migliaia sul credito di imposta a valere sui costi sostenuti per la quota parte di materia prima per le forniture di energia elettrica e gas per il IV trimestre 2022 e I trimestre 2023, in parte compensati per Euro 254 migliaia dai contributi ricevuti dalla Società Giubileo 2025 per servizi di stazione straordinari presso le stazioni di Roma Termini e di Roma Tiburtina in vista del Giubileo della Chiesa Cattolica e per Euro 26 migliaia da maggiori risarcimenti per danni;
- maggiori proventi da recuperi verso società del Gruppo per Euro 815 migliaia, principalmente per l'effetto combinato dei maggiori ricavi di Euro 189 migliaia rispetto all'esercizio precedente, per il servizio di *facility* svolto dai sistemi informativi verso la FS Park, di Euro 758 migliaia per il nuovo contratto di gestione delle "aree verdi" verso FS Sistemi Urbani S.p.A., e per il decremento delle attività aggiuntive svolte nei confronti dei Concedenti per la gestione del contratto *facility* per Euro 154 migliaia;
- Maggior applicazione di penali attive verso appaltatori che gestiscono i servizi condominiali di stazione per Euro 635 migliaia.

- gli accantonamenti a rettifica dei ricavi di Euro 1.572 migliaia sono relativi ad una stima attendibile delle obbligazioni future della società (prevalentemente rischi legati alle deliberazioni conseguenti alla Delibera Art n. 184/2023).

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

<i>Importi in migliaia di euro</i>	2024	2023	Variazioni	Variazioni %
Ricavi da locazione	46.477	42.863	3.613	8%
Rimborso oneri di conduzione	135.248	112.927	22.322	20%
Ricavi per servizi ai clienti - parcheggi	785	9.565	(8.780)	(92%)
Ricavi Ingegneria & Lavori (Accantonamenti) - rilasci	14.848 (1.572)	15.477 0	(629) (1.572)	(4%) n.a.
Totali	195.786	180.832	14.954	8%

e degli "Altri proventi":

<i>Importi in migliaia di euro</i>	2024	2023	Variazioni	Variazioni %
Proventi da recuperi verso società del gruppo	2.333	1.518	815	54%
Rimborsi vari/penali attive	829	194	635	327%
Rimborso manutenzione straordinaria	2.100	2.097	3	0%
Proventi per attività di Distributore sotteso di energia elettrica (SDC)	620	688	(68)	(10%)
Proventi per progetto Station4You verso la controllante RFI	202	1.894	(1.693)	(89%)
Altri proventi	314	3.621	(3.307)	(91%)
Totali	6.398	10.012	(3.614)	(36%)

I "Costi operativi" ammontano a Euro 177.376 migliaia con un incremento, comprensivo di accantonamenti per rischi, pari a Euro 10.828 migliaia rispetto all'esercizio 2023 (+7%) dettagliato come segue:

• Il "Costo del personale", pari a Euro 15.101 migliaia, risulta superiore all'esercizio precedente di Euro 528 migliaia (+4%), con un incremento nella consistenza media delle *Full Time Equivalent* ("FTE") di 12,2 (da 176,4 di dicembre 2023 a 188,6 dell'esercizio 2024) per il personale dipendente, e un decremento per gli "Altri contratti" di 31,4 (da 35,36 di dicembre 2023 a 4 dell'esercizio 2024) per il venir meno del Progetto *Station4you*, come già commentato nei ricavi;

• Gli "Altri costi netti", pari a Euro 162.275 migliaia, si incrementano di Euro 10.300 migliaia (+7%) principalmente per effetto:

- dei costi per servizi che si incrementano di Euro 10.626 migliaia (+7%) rispetto all'esercizio precedente, per l'effetto combinato di: (i) incremento dei costi di conduzione dei complessi immobiliari per circa Euro 15.741 migliaia (di cui Euro 15.718 migliaia per servizi ribaltabili, in linea con l'incremento dei rispettivi ricavi per *facility*); (ii) decremento dei costi diretti per la gestione degli *hub* per Euro 2.210 migliaia a seguito del trasferimento della gestione operativa a FS Park; (iii) decremento dei costi per Ingegneria & Lavori per Euro 2.309 migliaia ascrivibile ai lavori ed al costo dei professionisti esterni (in linea con il rispettivo decremento dei ricavi); (iv) incremento dei

- costi per godimento beni di terzi per Euro 642 migliaia da attribuire principalmente al maggior canone di retrocessione delle locazioni (Euro 786 migliaia), connesso alla variazione positiva dei ricavi in ambito direzionale; (v) i costi per attività di manutenzione straordinaria oggetti di rimborso non subiscono variazioni significative; (vi) decremento dei costi per consulenze, prestazioni professionali e servizi informatici per Euro 509 migliaia. Infine, nell'esercizio si registrano accantonamenti per fondo rischi pari a Euro 378 migliaia, in diminuzione rispetto all'esercizio precedente di Euro 571 migliaia;
- degli Altri costi operativi, che registrano un decremento di Euro 527 migliaia (-11%) rispetto all'esercizio precedente, principalmente ascrivibile ai minori accantonamenti a fondo rischi per far fronte a rischi ritenuti probabili (Euro 127 migliaia rispetto a Euro 768 migliaia dell'esercizio 2023) e all'aumento della voce "Penalità, sanzioni e ammende" (Euro 122 migliaia rispetto a Euro 23 migliaia dell'esercizio 2023);
 - dei costi per lavori interni capitalizzati, che diminuiscono di Euro 225 migliaia rispetto all'esercizio precedente, in misura proporzionale ai minori investimenti realizzati.

Alla luce di quanto sopra, il "Margine Operativo Lordo (*EBITDA*)" ammonta a Euro 24.808 migliaia, con un incremento di Euro 513 migliaia rispetto all'esercizio precedente.

Gli "Ammortamenti" ammontano a Euro 11.131 migliaia (di cui Euro 713 migliaia per applicazione del principio IFRS 16, in aumento di Euro 21 migliaia rispetto all'esercizio 2023) e registrano complessivamente un decremento di Euro 90 migliaia. Le "Svalutazioni e perdite/(riprese) di valore" ammontano a Euro 466 migliaia, determinato dall'effetto combinato di accantonamenti a fondi per Euro 915 migliaia e rilasci per Euro 449 migliaia, e risultano in aumento di Euro 370 migliaia rispetto all'esercizio precedente.

Il "Risultato Operativo (*EBIT*)" ammonta a Euro 13.211 migliaia, con un incremento di Euro 233 migliaia rispetto all'esercizio 2023.

Il saldo dei "Proventi ed oneri finanziari" pari a Euro -2.000 migliaia risulta in miglioramento di Euro 493 migliaia rispetto all'esercizio precedente, principalmente grazie all'estinzione avvenuta nel 2023 dei finanziamenti "Hot Money" pari a Euro 29,5 milioni erogati, rispettivamente, da Banco Popolare (per Euro 15 milioni) e Intesa San Paolo (per Euro 14,5 milioni).

Le "Imposte sul reddito" ammontano a Euro 2.535 migliaia, in aumento di Euro 470 migliaia rispetto all'esercizio precedente.

La variazione deriva principalmente dalle minori rettifiche positive per le imposte su reddito relative all'esercizio precedente di Euro 498 migliaia (rilevazione di sopravvenienze attive per Euro 1.041 migliaia, a fronte di sopravvenienze attive per Euro 1.540 migliaia registrate nell'esercizio precedente in seguito all'applicazione normativa prevista dal D.L. 21 giugno 2022 n. 73), dalle maggiori imposte correnti per Euro 245 migliaia e dall'incremento delle imposte anticipate rilevate per Euro 273 migliaia.

Il "Risultato netto dell'esercizio delle attività continuative" registra quindi un utile netto di Euro 8.677 migliaia, con un incremento di Euro 256 migliaia rispetto all'esercizio precedente.

Stato patrimoniale riclassificato

	Valori in migliaia di euro		
	31.12.2024	31.12.2023	Variazione
Capitale circolante netto gestionale	(16.739)	(36.166)	19.427
Altre attività nette	(4.420)	(6.216)*	1.796
Capitale circolante	(21.159)	(42.382)	21.223
Immobilizzazioni tecniche	155.979	154.276	1.704
Partecipazioni	0	-	0
Capitale immobilizzato netto	155.979	154.276	1.704
TFR	(619)	(629)	10
Atri fondi	(2.749)	(1.656)*	(1.093)
TFR e Atri fondi	(3.368)	(2.285)	(1.483)
CAPITALE INVESTITO NETTO	131.452	109.608	21.844
Posizione finanziaria netta a breve	(13.496)	(27.959)	14.464
Posizione finanziaria netta a medio/lungo	60.397	61.198	(1.301)
Posizione finanziaria netta	46.902	33.739	13.163
Mezzi propri	84.551	75.870	8.681
TOTALE COPERTURE	131.452	109.608	21.844

*Al fine di migliorare la rappresentazione dei dati, si è provveduto a riclassificare i valori relativi all'esercizio precedente

Di seguito si evidenziano le principali variazioni intervenute al 31 dicembre 2024; le motivazioni sottostanti tali variazioni sono più ampiamente descritte all'interno delle specifiche sezioni delle Note esplicative al Bilancio, a cui si fa rimando.

Il "capitale investito netto", al 31 dicembre 2024 pari a Euro 131.452 migliaia, si incrementa di Euro 21.844 migliaia rispetto alla chiusura dell'esercizio 2023, per le variazioni registrate nel "Capitale circolante" (Euro 21.223 migliaia), nel "Capitale immobilizzato netto" (Euro 1.704 migliaia) e nel "TFR e Altri fondi" (Euro 1.483 migliaia); mentre le "Coperture" si incrementano per le variazioni registrate nella "Posizione finanziaria netta" (Euro 13.163 migliaia), e nei "Mezzi propri" (incremento pari a Euro 8.681 migliaia).

Il Capitale circolante netto gestionale, che si attesta a un valore negativo di Euro 16.739 migliaia, presenta una variazione in aumento di Euro 19.427 migliaia rispetto all'esercizio precedente ed è principalmente il risultato dell'incremento dei crediti commerciali (Euro 29.675 migliaia) e dell'incremento dei debiti commerciali comprensivi degli acconti a fornitori (Euro 9.011 migliaia).

Le Altre Attività Nette registrano un incremento di Euro 1.796 migliaia dovuto principalmente all'incasso dei crediti per contributi in conto impianti (Euro 5.623 migliaia), intervenuto nel corso dell'esercizio, e al decremento delle altre passività correnti per l'allocazione dei contributi sulle immobilizzazioni per l'avanzamento annuale dei lavori (Euro 8.167 migliaia).

Il Capitale immobilizzato registra una variazione positiva pari a Euro 1.704 migliaia rispetto all'esercizio precedente dovuto essenzialmente all'aumento delle immobilizzazioni per investimenti effettuati nell'esercizio (Euro 21.534 migliaia), al netto di decrementi per Euro 292 migliaia, dell'ammortamento dell'anno (Euro 11.059 migliaia) e dei contributi di periodo (Euro 8.530 migliaia).

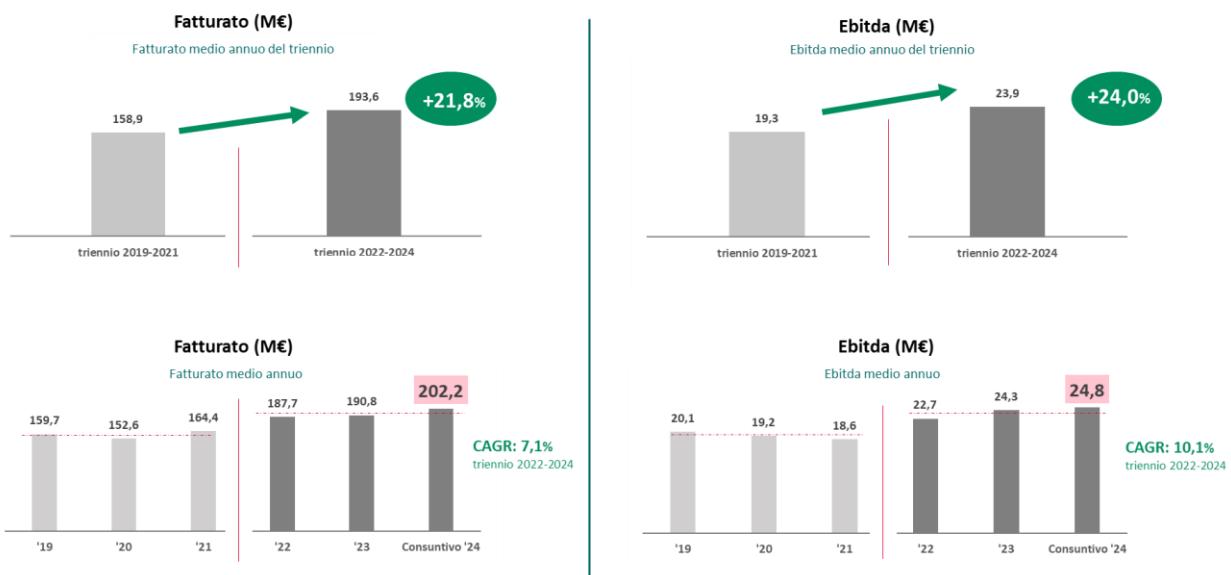
Le Coperture aumentano di Euro 21.844 migliaia per effetto della flessione della Posizione Finanziaria Netta (aumento della stessa pari a Euro 13.163 migliaia rispetto all'esercizio precedente) nonché dell'incremento dei Mezzi Propri per Euro 8.681 migliaia.

In particolare, la flessione della Posizione Finanziaria Netta, solo temporaneo, è principalmente determinata dalla riduzione delle disponibilità liquide (Euro 3.229 migliaia) e del conto corrente intrasocietario (Euro 11.499 migliaia). Tale effetto, legato alle dinamiche di conguaglio previste nella Convenzione, è dovuto ai maggiori costi sostenuti nell'esercizio per oneri condominiali che potranno essere fatturati ed incassati nell'esercizio successivo.

I Mezzi Propri aumentano di Euro 8.681 migliaia per effetto dell'utile conseguito nell'esercizio al netto delle variazioni della riserva IAS 19.

I NOSTRI NUMERI

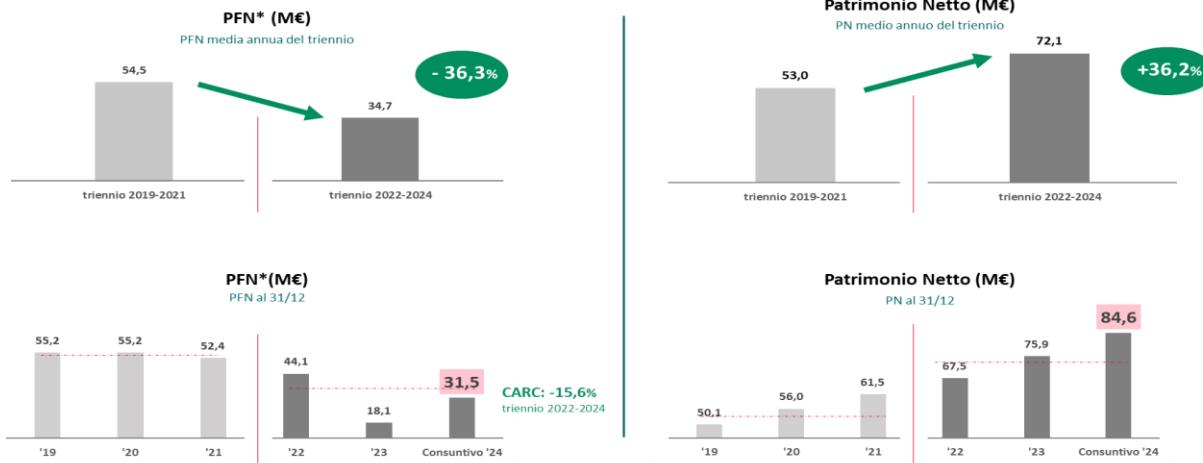
I numeri di GS Rail - economics



I numeri di GS Rail - economics

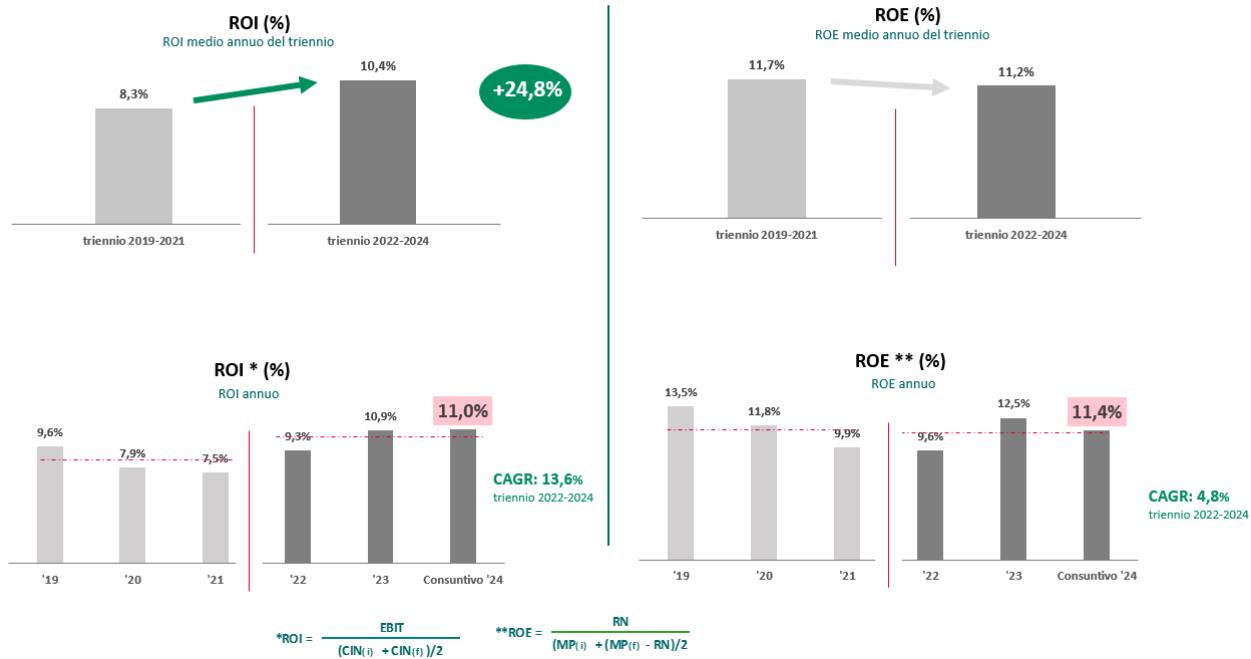


I numeri di GS Rail - *financials*



*Il dato della PFN è depurato dagli effetti meramente contabili, riconducibili all'applicazione del «principio contabile internazionale IFRS16».

I numeri di GS Rail - *indici di redditività*



INVESTIMENTI

Opere di Legge Obiettivo

Appalto Lotto Nord Ovest

In merito ai lavori inerenti alla realizzazione delle opere di sistemazione esterne di Via Nizza, è in corso l'aggiornamento del progetto definitivo per il recepimento delle indicazioni fornite dall'Amministrazione Comunale di Torino, tra cui la revisione della porzione di pista ciclabile e la compatibilità con il progetto dell'ampliamento della nuova linea metropolitana interrata.

Appalto Lotto Centro

A seguito dell'invio da parte di Rete Ferroviaria Italiana del "Documento di Indirizzo della Progettazione" per l'avvio delle operazioni di progettazione con particolare cura ad una visione unitaria del "Sistema Stazione" del complesso di Bologna Centrale, si è proceduto a riallacciare i contatti con l'Amministrazione Comunale per lo sviluppo del progetto esecutivo. Ad oggi sussistono notevoli vincoli allo sviluppo del progetto tali da indurre una revisione generale di tutto il sistema di viabilità in accostio al fabbricato di stazione, e tali da suggerire una completa rivisitazione della logica progettuale. Concordemente con le preposte funzioni del Ministero si sta studiando una soluzione alternativa alla realizzazione del parcheggio interrato di piazza delle Medaglie d'Oro che possa prendere in considerazione i vincoli imposti dall'Amministrazione Comunale senza compromettere la capacità ricettiva.

Appalto Bari Centrale

Relativamente alla realizzazione dei lavori del parcheggio bus extra urbani nell'area ferroviaria ex "officine rialzo" - via Capruzi - Programma delle infrastrutture strategiche legge 21 dicembre 2001, n. 443 (legge obiettivo) - GS Rail ha sostanzialmente completato nel corso del mese di dicembre le opere di cui trattasi e si sta procedendo alla realizzazione di parti d'opera complementari al progetto approvato.

Interventi di riqualifica ed accessibilità alle grandi stazioni ferroviarie di cui al capitolo 7556

Realizzazione parcheggio CM7 di Milano centrale

Ultimati tutti i lavori ed attivato il collegamento tra il parcheggio CM7 ed il piano binari, completate le relative lavorazioni di sistemazione superficiale di una porzione di banchina adiacente, si sta procedendo con la verifica di tutti i dati economici per la chiusura dell'investimento ed il recupero delle somme del quadro economico.

Stazione di Roma Termini Riqualificazione di piazza dei Cinquecento.

Sono state ultimate le attività ai fini della rendicontazione al Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti per i costi maturati, secondo la convenzione in essere. GS Rail di concerto con ANAS e con il Ministero sta completando tutte le operazioni per addivenire alla stipula della nuova convenzione che veda inserita ANAS come Soggetto Attuatore per la fattispecie dei lavori di Piazza dei Cinquecento.

Appalto Palermo Centrale

Procedono come da programma le attività di prima fase di restauro delle facciate esterne e dei sottoportici della stazione ferroviaria i cui lavori sono stati consegnati nel marzo scorso.

Sistemi tecnologici e di sicurezza delle Grandi Stazioni del Sud D'Italia, ovvero per le stazioni di Bari Centrale, Napoli Centrale e Palermo Centrale

Completata la progettazione per la stazione di Bari C.le la cui fase realizzativa è prevista per la prima metà del 2025.

Altri interventi

Manutenzione Straordinaria

Sono stati realizzati interventi di manutenzione straordinaria e adeguamento a norma erogati per Euro 11.185 migliaia, ripartiti nei seguenti profili di attività:

- messa in sicurezza per Euro 146 migliaia;
- adeguamento antincendio per Euro 2.689 migliaia;
- adeguamento a norma per Euro 3.632 migliaia;
- risanamento per Euro 4.718 migliaia.

Investimenti di valorizzazione

- nel corso del mese di novembre è stato sottoscritto l'incarico per lo studio di fattibilità tecnico-economica multi-scenario per l'efficientamento energetico dell'edificio E ed N della stazione di Roma Termini;
- nel mese di dicembre, a valle dell'ultimazione dei test funzionali, è stato sottoscritto il collaudo tecnico amministrativo relativo all'impianto fotovoltaico realizzato sul parcheggio multipiano di Roma Termini.

Migliorie sui parcheggi

- nel 2024 è sono stati realizzati investimenti di migliorie dei parcheggi, avviati prima del trasferimento degli stessi in gestione alla Società FS Park, volti a facilitare l'accessibilità ed i servizi da parte dei clienti;
- completati a Verona PN i lavori di chiusura dei vani scala di accesso al parcheggio interrato.

Attività Sistemi Informativi

Si riportano inoltre di seguito le principali attività svolte nel corso dell'esercizio 2024 nel settore degli investimenti per il potenziamento dei Sistemi Informativi:

Infocad

Sono state implementate le prime stazioni a sistema ed erogata la formazione al personale, mentre è in corso l'analisi per la realizzazione di un connettore SAP PM per l'aggiornamento delle informazioni del patrimonio e delle superfici planimetriche da *Infocad*.

Parkin'Station

Proseguono le attività di manutenzione e *hosting* della piattaforma *Parkin'Station*. Inoltre, sono state completate le operazioni straordinarie di supporto, tra cui l'adeguamento del protocollo DHCP sulla rete FS Park, l'installazione del sistema Telepass presso le stazioni di Firenze Santa Maria Novella e Milano Centrale, e l'implementazione di un nuovo punto di esazione presso la velostazione di Verona Porta Nuova.

Sostituzioni pc per lavoro agile

Prosegue la gestione in modalità *Agile* delle postazioni di lavoro per tutto il personale aziendale, in contemporanea sono in corso le procedure per l'approvvigionamento del materiale per i nuovi inserimenti in azienda.

Protocollo

Sono completate le attività di estrazione dati dal sistema precedentemente in uso e sono in corso le attività per l'importazione dello storico dei protocolli aziendali nel nuovo applicativo, inoltre è in via di definizione la contrattualizzazione per le prestazioni al fine di implementare nuove funzionalità a supporto delle strutture.

Infrastruttura dei CED

Sono in fase di completamento le attività di approvvigionamento delle forniture e manutenzione licenze e *hardware* presenti nei CED aziendali, con l'obiettivo di dotarsi degli *asset* necessari per l'aggiornamento tecnologico, per garantire una maggiore resilienza del dato e migliorare i parametri di sicurezza a protezione del perimetro e delle attività interne.

Renew tecnologico Firewall

Sono stati sostituiti i *firewall* aziendali dell'intero *network*, oramai prossimi alla fine del supporto manutentivo, con apparati *HW* di ultima generazione a servizio degli Uffici, *Control Room*, *IoT*, *Totem* e Parcheggi.

Aggiornamento software Security

E' stata attivata la funzionalità *Identity Collector* nei *Firewall Checkpoint*, allineata la *Management Checkpoint* all'ultima *Release*, sono state inoltre aggiornate le *release Firmware* dei *Firewall* centrali e periferici, è stata aggiornato il *firmware* degli *Access point Wifi* e il relativo *controller*.

Implementazione protocollo TLS Inspection

Nel sistema infrastrutturale è stato implementato il protocollo TLS *Inspection* a protezione di eventuali attacchi che non utilizzano canali in chiaro bensì trasmissioni cifrate tramite *handshake* di certificati.

Aggiornamento software Infrastruttura virtuale

Si è proceduto all'aggiornamento delle *release* dell'infrastruttura *Vmware vCenter* che ospita le macchine virtuali dei CED aziendali.

Thinking Station

E' stata completata la progettazione dell'infrastruttura di rete per la realizzazione del progetto *Thinking Station* nella stazione di Napoli Centrale, proseguono le attività di monitoraggio.

Supporto rebuild 3° piano uffici GS Rail

E' stato fornito supporto per il rifacimento tecnologico degli uffici del 3° Piano e l'allestimento degli spazi utilizzati nel transitorio ubicati nell'aula formazione al piano 1°.

Reclami

Sono state completate le attività sul *software SAP C4C* inerenti la Fase 1 del progetto di implementazione che erano emerse a seguito delle attività di *DPIA* del processo reclami.

Monitoraggio infrastruttura

E' stata avviata la realizzazione di un sistema di *alerting* sui disservizi degli apparati ICT per le sedi territoriali, che prevede l'invio in tempo reale di eventuali problematiche in ambito elettrico o di comunicazione.

ART

È stata completata la realizzazione della rete e dei *server* applicativi per i nuovi *Totem Art* e dei pannelli informativi degli ascensori inseriti nella stazione di Roma Termini per il Giubileo e a seguire nelle restanti stazioni del *network* nell'ambito del progetto *Totem*.

Gestione Contratti ICT

Sono state recepite le nuove modalità di acquisto in ambito ICT che, tramite la società del gruppo Ferservizi, oltre alle modifiche di processo, prevedono una nuova modulistica e documentazione interna necessaria per l'avvio delle richieste. Inoltre, è stata assicurata la partecipazione attiva ai tavoli di lavoro costituiti per l'implementazione del sistema di acquisto "Ariba".

Portale monitoraggio

E' stato realizzato un portale per la programmazione e *reminder* delle attività in ambito AFC tramite portale *Sharepoint*.

Infor

E' stato implementato nel sistema Infor il processo del c.d. *Full Costing* integrando e potenziando il sistema di controllo di gestione interno.

Ulteriori Altri Interventi

Le previsioni degli investimenti per il periodo 2025 – 2034, come da nuovo Piano Industriale di GS Rail, si attestano a circa Euro 159,6 milioni, di seguito dettagliati:

Valori in milioni di euro	2025 - 2034	Anno previsione fine lavori
Valorizzazioni	19,8	
Impianto fotovoltaico su alcune stazioni	6,1	2030
Palermo centrale - Edificio 1	1,3	2030
Riqualifica asset su alcune stazioni	3,5	2034
Roma Termini - Ed. E post Anas	3,5	2026
Roma Termini - Ed. D 3 piano	3,5	2033
Torino Porta Nuova - Ed. 10	2,0	2033
Riqualificazione ed accessibilità alle Grandi Stazioni Cap 7556	5,4	
Palermo Centrale	4,0	2025
Stazioni del SUD	1,4	2025
Completamento Opere Legge Obiettivo - in corso	2,0	
Bari Centrale	0,8	2025
Torino Porta Nuova Via Nizza	1,2	2025
Avvio Opere Legge Obiettivo	25,0	
Bologna Centrale	25,0	2031
Migliorie su Parcheggi a carico GS Rail	-	Progetti annuali
Investimenti per Manutenzioni Straordinarie	107,4	
Manutenzioni Straordinarie	107,4	Progetti annuali
TOTALE	159,6	

Situazione investimenti Grandi Stazioni Rail

	Avanzamento al 31/12/2023	Avanzamento 2024	Avanzamento al 31/12/2024	Costo a Vita Intera	Avanzamento % al 31/12/2024
Valori in milioni di euro					
Videosorveglianza	53,0	-	53,0	53,0	100%
Infrastrutture Complem. Legge Obiettivo - Opere esterne	274,8	5,4	280,3	306,8	91%
Bari Centrale	12,8	5,4	18,2	18,3	100%
Bologna Centrale	3,1	0,0	3,2	28,4	11%
Firenze S. M. Novella	4,0	-	4,0	4,0	100%
Genova Brignole	5,6	-	5,6	5,6	100%
Genova Principe	13,4	-	13,4	13,4	100%
Milano Centrale	11,3	-	11,3	11,3	100%
Napoli Centrale	32,7	0,0	32,8	32,8	100%
Palermo Centrale	4,7	-	4,7	4,7	100%
Roma Termini	137,2	-	137,2	137,2	100%
Torino Porta Nuova	13,5	0,0	13,6	14,8	92%
Torino Porta Nuova - facciate (a carico GS Rail)	6,6	-	6,6	6,6	100%
Venezia Mestre	6,7	-	6,7	6,7	100%
Venezia S. Lucia	5,7	-	5,7	5,7	100%
Verona Porta Nuova	17,3	-	17,3	17,3	100%
Valorizzazioni	37,7	2,1	39,8	61,5	65%
Bari Centrale	1,6	-	1,6	1,6	100%
Bologna Centrale	0,4	-	0,4	1,1	36%
Bologna Alta Velocità	0,0	-	0,0	0,0	100%
Firenze S. M. Novella	3,1	0,0	3,2	5,8	54%
Genova Brignole	0,0	-	0,0	0,0	100%
Genova Principe	0,0	-	0,0	0,0	100%
Milano Centrale	5,6	0,0	5,6	6,3	89%
Napoli Centrale	0,1	-	0,1	1,9	3%
Palermo Centrale	1,0	-	1,0	2,3	43%
Roma Termini	18,5	2,0	20,5	31,6	65%
Roma Tiburtina	0,0	-	0,0	0,0	100%
Torino Porta Nuova (incluse coperture pluviali)	6,7	0,0	6,7	10,2	66%
Venezia Mestre	0,0	-	0,0	0,0	100%
Venezia S. Lucia	0,0	-	0,0	0,0	100%
Verona Porta Nuova	0,2	-	0,2	0,2	100%
Altre valorizzazioni	0,4	-	0,4	0,4	100%
Altri Interventi	28,9	-	28,9	28,9	100%
Altri Interventi - parcheggi a carico GS Rail	5,5	0,3	5,7	5,9	97%
Interventi per il 70° anniversario Roma Termini	-	0,0	-	0,0	100%
Riqualificazione ed accessibilità alle Grandi Stazioni	19,5	1,2	20,7	25,6	81%
Milano Centrale*	15,1	-	15,1	15,1	100%
Roma Termini***	1,5	-	0,0	1,5	100%
Palermo Centrale	0,6	1,2	1,8	5,0	36%
Stazioni del SUD	2,2	0,0	2,2	4,0	56%
Manutenzioni Patrimonio - quota a carico GS Rail**	88,8	11,7	100,5	287,3	35%
Tutte le stazioni - Incarichi annuali MST	88,8	9,5	98,3	285,3	34%
Roma Termini - Ristrutturazione uffici 3°piano	-	0,6	0,6	-	0%
Roma Termini - Interventi Giubilari	-	1,7	1,7	2,0	83%
TOTALE	508,1	20,7	528,8	769,0	69%

* Effettuati 0,2 Euro/milioni di progettazione CM7 nel corso del 2018

** Importi da convenzione fino al 2040. Progetti annuali.

***progetto finanziato a seguito dell'assegnazione ad ANAS S.p.A.

ATTIVITA' DI RICERCA E SVILUPPO

Nel 2024 non sono state svolte attività di ricerca e sviluppo.

QUADRO MACROECONOMICO

Nel 2024 il contesto economico globale ha mostrato una buona capacità di adattamento e tenuta¹. Condizioni del mercato solide e inflazione in calo hanno contribuito a sostenere una crescita moderata, sebbene caratterizzata da rischi al ribasso e da un'elevata incertezza, accentuata dall'instabilità del contesto internazionale per effetto del prolungarsi del conflitto in Ucraina e l'ampliarsi degli scontri in Medio Oriente. Le principali economie hanno continuato a mostrare andamenti eterogenei: se negli Stati Uniti la dinamica del PIL è stata superiore alle attese, la Cina ha assistito a un rallentamento della crescita; l'area Euro, invece, ha poco più che ristagnato, mostrando tuttavia segnali di ripresa dal terzo trimestre dell'anno, in particolare grazie all'inatteso incremento congiunturale della Germania. Gli indicatori relativi al commercio internazionale hanno visto un rialzo significativo nel secondo e nel terzo trimestre dell'anno, sospinti dal forte aumento dell'intercambio statunitense e cinese. Dati più recenti indicano un rallentamento per il quarto trimestre e, in prospettiva, gli esiti delle elezioni presidenziali negli Stati Uniti rappresentano un elemento di incertezza per gli scambi internazionali di merci e servizi, a causa delle annunciate politiche protezionistiche dell'amministrazione Trump.

Dal lato dei prezzi al consumo², nel 2024 la dinamica dell'inflazione è apparsa tendenzialmente in calo, nell'Eurozona più che negli Stati Uniti, nonostante gli attesi rimbalzi di novembre, dovuti principalmente a effetti base relativi ai prezzi dell'energia. I mercati delle materie prime energetiche hanno mostrato una moderata volatilità, con il prezzo del gas che in Europa ha fatto segnare una tendenza ininterrotta al rialzo nella seconda parte dell'anno, collocandosi a fine dicembre quasi a 50/mwh³, da un minimo di 24/mwh a marzo. La quotazione del greggio (Brent), dopo una moderata crescita nei primi mesi dell'anno, ha registrato un calo a causa della debolezza della domanda cinese e dell'aumento dell'offerta, e a fine dicembre era scambiato a circa 75 dollari al barile, sui minimi da tre anni. Nel contesto di sostanziale riduzione dell'inflazione, le principali banche centrali hanno proseguito il percorso di allentamento delle condizioni monetarie. La Banca Centrale Europea, dopo il primo intervento a giugno, ha apportato tre ulteriori tagli dei tassi di *policy*, mentre la *Federal Reserve*, a settembre, ha tagliato i tassi di interesse di 50 punti base, cui è seguito un ulteriore taglio di 25 punti a novembre.

Considerando questo scenario, secondo le stime di Prometeia, la crescita del Prodotto Interno Lordo mondiale per l'anno 2024 si è attestata al +3,1% rispetto al 2023, mentre l'andamento del commercio mondiale è apparso in crescita del +2,3%. La proiezione di crescita che ci si attende nel 2025 vede una lieve riduzione del ritmo di espansione del PIL mondiale (+2,8%), che riguarderà sia i paesi industrializzati (+1,5%) sia quelli emergenti (+3,5%).

¹ Fonte dati macroeconomici Prometeia, dicembre 2024.

² A dicembre 2024 l'indice dei prezzi a consumo IPC per l'area Euro è stato pari al 2,4% su base annua, e il corrispondente indice CPI per gli USA pari al 2,9% su base annua.

³ I valori si riferiscono al prezzo del gas naturale di riferimento per i mercati europei (Title Transfer Facility, TTF).

In tale contesto, l'economia italiana ha attraversato il turbolento periodo storico avviato dalla pandemia con risultati migliori della media dei paesi dell'aera Euro e il PIL italiano ha velocemente recuperato e superato i livelli del 2019. Nel corso del 2024, tuttavia, la crescita ha gradualmente perso velocità, mostrando un rallentamento in parte atteso, considerando che le ottime performance del nostro paese sono attribuibili in modo rilevante agli abbondanti stimoli fiscali e soprattutto al Superbonus edilizio, misure temporanee destinate a produrre un rimbalzo negativo una volta terminate. Nonostante l'apporto significativo della componente pubblica sostenuta dal PNRR e la sostanziale tenuta della spesa delle famiglie, infatti, gli investimenti sono apparsi in forte flessione nella seconda parte del 2024 e anche l'andamento delle esportazioni è stato inferiore alle attese, subendo più del previsto le difficoltà della Germania, con cui condividiamo un modello di sviluppo basato su manifattura ed *export*. L'Italia ha chiuso il 2024 con una crescita del PIL pari al +0,5% rispetto all'anno precedente. L'indice dei prezzi al consumo per l'intera collettività nazionale, in moderazione nel corso dell'anno, ha visto una crescita dell'1,0% rispetto al 2023.

ANDAMENTO DEI MERCATI DI RIFERIMENTO

OVERVIEW DI MERCATO

Il settore immobiliare italiano sembra restituire segnali di vitalità dopo il periodo di appannamento riconducibile agli effetti del progressivo inaridimento del canale creditizio. L'improvviso venir meno del sostegno bancario aveva determinato immediate conseguenze sulle possibilità di acquisto per una quota notevole degli aspiranti proprietari. Il saldo complessivo delle compravendite dell'ultimo quinquennio, articolate nelle due componenti principali (con e senza ricorso al supporto creditizio), aveva evidenziato un calo interrotto solo qualche mese fa, quando l'orientamento della politica monetaria è tornato a farsi più accomodante. L'inversione di tendenza ha trovato conferma dopo i mesi estivi, con la prospettiva di irrobustirsi ulteriormente con l'avvio del nuovo anno, quando ulteriori correzioni avranno dato ulteriore concretezza ad aspettative tornate ad essere positivamente orientate. Si tratta di movimenti ancora non eclatanti, ma comunque in grado di attestare l'avvenuto superamento della fase più critica e l'inizio di quella di risalita. Alla ripresa delle compravendite fa riscontro, in maniera tutt'altro che sorprendente, la frenata dei prezzi, che dopo un'ascesa ininterrotta chiudono l'anno, in media, sui livelli del primo semestre. Alla sostanziale invarianza dei 13 mercati maggiori concorrono sia residue ascese di modesta entità che talune flessioni, tra cui quella più eclatante è senz'altro quella registrata sul mercato milanese. In attesa che attraverso il ricorso al credito l'acquisto di casa torni ad essere accessibile per una quota degli esclusi, il sovraffollamento che si è venuto a determinare sul segmento della locazione ha impresso un'ulteriore accelerazione ai canoni, cresciuti quasi ovunque con intensità ampiamente superiore al 3% annuo.

Sul versante *corporate*, l'esiguità della componente residenziale nei portafogli di *property company* e fondi immobiliari italiani testimonia il ritardo nel cogliere un'opportunità di mercato alimentata da un fabbisogno strutturalmente consistente, nonché la scarsa attitudine ad allontanarsi da modelli consolidati.

PERFORMANCE IMMOBILIARE DEL SETTORE NON RESIDENZIALE

Si arresta la lenta risalita dell'Indice di *performance* del mercato non residenziale, che presenta indicatori immobiliari ancora sottodimensionati rispetto alla media del periodo (2000-2024) e, per effetto della debolezza dei prezzi, flette leggermente. Il settore degli immobili per usi non residenziali (uffici e negozi) stenta a decollare, con una prospettiva di flessione dei contratti finalizzati sia all'acquisto che alla locazione. Il calo è dovuto ad una domanda che si colloca su livelli più contenuti rispetto al passato.

Nel comparto degli uffici e dei negozi, in fase di trattativa la domanda riesce a spuntare un prezzo leggermente inferiore a quello del primo semestre dell'anno. Sul segmento locativo degli uffici e dei negozi, a differenza di quello residenziale, si conferma, nell'ultimo semestre 2024, la stagionalità della variazione dei canoni, con riduzioni dell'ordine dello 0,4% nel comparto terziario e dello 0,1% in quello commerciale. I rendimenti totali medi dei compatti non residenziali, nel caso degli uffici, risentono del contenuto apporto della crescita dei canoni e si posizionano al di sotto di quelli delle abitazioni, nell'ordine del 5,6% annuo, mentre per i negozi raggiungono l'8,2% annuo.

Fonte: (FS Research Survey sul Mercato Immobiliare edizione novembre 2024 - Nomisma 2024)

VALORIZZAZIONI IMMOBILI DIREZIONALI GS RAIL

Valorizzazione e gestione Immobili Direzionali e Spazi Regolati

Le principali attività del 2024 sugli Immobili Direzionali sono state:

- formalizzato accordo con Anas S.p.A. e sottoscrizione verbali di riconsegna per il progressivo rilascio della totalità degli spazi utilizzati nell'Edificio E della stazione di Roma Termini (circa 8.000 mq);
- in parallelo all'accordo con Anas, conclusi accordi con altre Società del Gruppo FS (RFI, FS Security, Trenitalia, Stretto di Messina) per la locazione delle stesse porzioni, in continuità e con azzeramento *vacancy*, in attuazione di un complessivo piano di razionalizzazione logistica;
- concordati gli elementi essenziali con FS Sistemi Urbani per l'affidamento a GS Rail di apposito incarico per la contrattualizzazione e gestione degli spazi nelle grandi stazioni di proprietà di FSSU e occupati da RFI;
- esecuzione dell'accordo concluso con Fondazione FS per il trasferimento alla stessa della gestione delle sale eventi e spazi convegnistica nelle stazioni di Milano Centrale, Firenze S.M.N. e Torino P.N., con consegna degli spazi a far data dal 01.02.2024;
- avviata una prima fase di ricognizione dello stato delle occupazioni di spazi nell'intero *network*, con conseguente individuazione di alcune occupazioni non contrattualizzate, su cui sono stati pertanto formalizzati contratti di locazione e/o atti ricognitivi per circa mq 2.700 complessivi;
- proseguita l'attività di formalizzazione ed esecuzione dei contratti con primari operatori di telecomunicazione per la locazione di aree in diverse stazioni da destinare a nuove infrastrutture ed impianti per estensione e miglioramento del segnale di telefonia mobile/dati mediante implementazione tecnologia 5G;
- proseguiti le attività di commercializzazione e locazione di spazi in varie stazioni con le società titolari di appalti/affidamento di servizi da parte di GS Rail, di altre Società del Gruppo FS e delle Imprese Ferroviarie;

- attuazione accordi con Roma Capitale per la consegna temporanea di aree nel complesso di Roma Termini funzionali alla gestione di iniziative legate alle celebrazioni del Giubileo della Chiesa cattolica per l'anno 2025.

Le principali attività del 2024 sugli Spazi Regolati ART destinati ai servizi ferroviari sono state:

- attuazione degli accordi con le Imprese Ferroviarie Trenitalia ed Italo per ulteriore avanzamento degli interventi di riqualificazione di Grandi Stazioni Retail nella stazione di Roma Termini, con avvio riallocazioni delle biglietterie *self service* nelle aree interessate dal progetto;
- in vista dell'inizio del progetto di RFI di integrale riqualificazione della stazione di Venezia Mestre, avviata condivisione con le Imprese Ferroviarie Trenitalia ed Italo delle esigenze logistiche e progettuali per la riallocazione provvisoria e definitiva delle biglietterie tradizionali e *self service*;
- progressiva consegna all'Impresa Ferroviaria Italo di posizioni aggiuntive per biglietterie *self service* in diverse stazioni, con relativi contratti in corso di sottoscrizione;
- pubblicazione del PUdS (Piano di Utilizzo delle Stazioni) relativo all'anno 2026 secondo le prescrizioni delle Delibere ART, anche a seguito di interlocuzioni dirette con le Imprese Ferroviarie, evidenziando l'avanzamento dei diversi progetti di riqualificazione e/o la conclusione di iter autorizzativi da parte delle Soprintendenze in alcuni complessi di stazione.

SOSTENIBILITA' E ENERGIA

Si riportano di seguito, suddivise per singolo ambito di applicazione, le principali attività realizzate nel corso del 2024 nell'ambito delle politiche ambientali ed energetiche e di sostenibilità.

AMBIENTE e ENERGIA

Energia e SDC

- completata la realizzazione dell'impianto fotovoltaico sulla copertura della nuova piastra parcheggi di Roma Termini con attivazione tecnico-amministrativa prevista entro il I trimestre 2025; proseguita la progettazione preliminare per altri impianti fotovoltaici di minori dimensioni previsti sempre a Roma Termini sulla copertura degli Edifici F e G;
- completata la redazione dei documenti di *Unbundling* contabile inerenti all'anno 2023 (CAS - Conti Annuali Separati) per i due SDC (Sistemi di Distribuzione Chiusi) gestiti da GS Rail a Roma Termini e Milano Centrale;
- avviata l'attività di aggiornamento dell'SDC di Roma Termini a seguito delle modifiche avvenute per la realizzazione del nuovo impianto fotovoltaico;
- proseguito il programma delle Diagnosi Energetiche 2023-2025 ai sensi del D.Lgs. 102/2014 su tutte le stazioni del *network* GS Rail; conclusa nel corso del 2024 la diagnosi per 5 stazioni (Venezia Mestre, Venezia Santa Lucia, Napoli Centrale, Milano Centrale, Palermo C.le);
- avviato uno studio di analisi energetica e progettazione di fattibilità tecnico economica per l'efficientamento degli impianti degli edifici E ed N della stazione di Roma Termini;

- sottoscritto il nuovo contratto per la fornitura di energia elettrica proveniente per il 100% da fonte rinnovabile certificata;
- sottoscritto un nuovo contratto applicativo a valere sul nuovo Accordo Quadro di Ferservizi per la fornitura di gas metano.

Emissioni

- aggiornato il censimento degli impianti che producono emissioni dirette di gas ad effetto serra (GHG) ed effettuata la rendicontazione delle relative emissioni;
- aumento delle emissioni dirette di CO₂eq per l'intero *network* di circa +10% rispetto al 2023 (maggiori emissioni per circa 1.020 tCO₂eq). L'aumento è principalmente attribuibile alla ripresa dei consumi dopo la riduzione registrata a seguito della crisi dei prezzi del gas naturale verificatasi nel corso 2022 e del 2023;
- leggero aumento delle emissioni indirette di CO₂eq per l'intero *network* di circa +1% rispetto al precedente anno (maggiori emissioni per circa 11 tCO₂eq), a causa della variazione di coefficienti di emissione trasmessi da FS e utilizzati per la valutazione;
- conferma della fornitura di energia elettrica proveniente per il 100% da fonte rinnovabile, con conseguente impatto nullo degli approvvigionamenti in termini emissioni (in un approccio *market based*);

Gestione rifiuti

Efficientamento della raccolta differenziata dei rifiuti prodotti nei complessi immobiliari di stazione (aree direzionali, aree aperte al pubblico, aree commerciali) mediante:

- installazione di sistemi incentivanti per la raccolta differenziata dei rifiuti in tutte le stazioni, per la raccolta di *tetrapak*, plastica ed alluminio e la messa in esercizio di nuovi cestini portarifiuti;
- installazione di "smoking points" in tutte le stazioni del *network* e l'attivazione di una *partnership* con azienda specializzata nel riciclo dei mozziconi;
- predisposizione di una nuova area condominiale di raccolta rifiuti nella stazione di Bari C.le e redazione di un protocollo regolamentare per l'utilizzo della stessa;
- effettuazione di un progetto pilota (nelle stazioni di Roma Termini e Torino P. Nuova) per la quantificazione dei rifiuti e la valutazione della qualità della differenziazione attraverso applicativi di elaborazione di immagini e riconoscimento del rifiuto con utilizzo di algoritmi di intelligenza artificiale;
- avvio di un progetto di monitoraggio dei rifiuti prodotti dagli esercenti commerciali della stazione di Roma Termini, mediante l'utilizzo di sacchi muniti di QRCode, con l'obiettivo di tracciare la provenienza del rifiuto e la corretta modalità di differenziazione dello stesso;
- standardizzazione delle metodologie di misurazione da parte degli appaltatori di pulizia, in merito alla quantità di rifiuto differenziato raccolto per macro-aree di stazione (Uffici – Aree aperte al pubblico – Esercizi commerciali).

Acqua e scarichi

- monitoraggio puntuale dell'andamento dei consumi idrici al fine di individuare e riparare tempestivamente, dove tecnicamente possibile, eventuali perdite;
- proseguimento dell'attività di mappatura più puntuale delle reti di raccolta e scarico delle stazioni ed esecuzione dei controlli periodici sulla qualità degli scarichi;
- graduale miglioramento del monitoraggio dei consumi idrici finali attraverso installazione e monitoraggio di nuovi sottocontatori dedicati;
- confronto con la Società GS Retail per individuare le azioni volte a migliorare la qualità degli scarichi degli esercizi commerciali e di gestione dei relativi degrassatori.

Sistema Gestione Ambientale (SGA)

Per quanto riguarda il sistema di gestione ambientale, sono state attuate le seguenti azioni:

- emanata la C.O. 64/AD del 29.02.2024 con la quale si definisce il modello organizzativo del sistema di gestione ambientale, in conformità alla vigente Macrostruttura aziendale;
- aggiornato l'intero corpo documentale del SGA, con l'emissione del Manuale del SGA e relative procedure di sistema, sempre in conformità alla Linee Guida del Gruppo FS;
- ristrutturato il processo di verifica degli adempimenti legislativi in materia ambientale, che prevede la redazione periodica, da parte delle Strutture interessate, di uno specifico documento denominato "Registro degli obblighi normativi";
- eseguito il Riesame della Direzione del SGA n.11 con la definizione degli obiettivi e traguardi per il 2024;
- effettuata, in coordinamento con Risorse Umane, la prima analisi dei fabbisogni formativi in materia ambientale e predisposto il programma di formazione in materia ambientale per l'anno 2024;
- eseguiti audit di sistema e di conformità legislativa nelle 14 stazioni del *network* e presso la sede centrale;
- messa a regime del nuovo applicativo informatico per la gestione delle non conformità in materia ambientale ed eseguita attività di formazione agli utenti dello stesso;
- realizzato un Report di Monitoraggio dei consumi delle utenze e della produzione dei rifiuti di ciascuna stazione del *network*, ad uso dei siti operativi, con la finalità di individuare opportunità di miglioramento delle prestazioni ambientali;
- ottenuto il mantenimento della certificazione ISO 14001:2015 del SGA per tutti i siti.

Reporting e Sostenibilità

- eseguita l'attività di classificazione delle attività di bilancio 2023 di GS Rail (*Capex*, *Opex*, Ricavi) secondo la Tassonomia europea (rif. Reg. 2020/852) e utilizzata per il primo anno la piattaforma Es-Geo per la dichiarazione;
- completate le attività di rendicontazione degli indicatori per il Rapporto di Sostenibilità dell'anno 2023 e del I semestre 2024. A seguito dell'entrata in vigore della nuova *Corporate Sustainability Reporting Directive* (CSRD) – D.Lgs. del 06.09.2024 nr. 125 – che ha introdotto il c.d. "Report Integrato", è stata effettuata l'identificazione

- degli impatti ESG dell'organizzazione (rilevanza d'impatto) e quella dei rischi e delle opportunità ESG che provocano o potrebbero provocare effetti finanziari (rilevanza finanziaria);
- avviata la rendicontazione degli indicatori del nuovo "Rapporto Integrato" per l'anno 2024 la cui misura è notevolmente incrementata rispetto agli anni precedenti (nr. 821 KPI rispetto a nr. 210 KPI dell'anno 2023);
 - confermati anche per il Piano 2025-2029 una serie di interventi e investimenti negli ambiti dell'energia ed emissioni (razionalizzazioni impianti, efficienza negli edifici, produzioni da fonti di energia rinnovabile), comunità e territorio (valorizzazioni *asset*).

Qualità e Gestione Reclami

Si riportano di seguito le principali attività realizzate nel corso dell'anno 2024 nell'ambito della gestione della qualità del servizio e della gestione dei Reclami:

- effettuata un'attività di manutenzione evolutiva dell'applicativo interno (CRM) dedicato alla gestione dei reclami;
- gestione di n. 165 reclami pervenuti dagli utenti nel corso del 2024 s, di cui il 185% provenienti attraverso il canale *online*;
- eseguito il primo *Data Protection Impact Assessment* per il processo di "Gestione reclami".

CAPITALE UMANO

Composizione ed evoluzione consistenza

Nel corso dell'esercizio sulla base dei fabbisogni previsionali, sono proseguiti gli inserimenti di nuove risorse e loro relativa distribuzione nella struttura organizzativa di GS Rail.

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

Organico	Consistenza media <i>FTE</i> 2023	Teste al 31.12.2023	Variazioni in aumento	Variazioni in diminuzione	Teste al 31.12.2024	Consistenza media <i>FTE</i> 2024
Dirigenti	9	9	1	0	10	9,5
Quadri	39,81	39	5	8	36	37,1
Impiegati	127,68	134	33	13	154	142,0
Totale Dipendenti	176,49	182	39	21	200	189,09
<i>Di cui distaccati in Gruppo FS Italiane</i>	<i>(1)</i>	<i>1</i>	<i>1</i>	<i>0</i>	<i>2</i>	<i>2,56</i>
Distaccati da Gruppo FS Italiane	1	1	1	0	2	1,74
Altri Contratti	35,36	36	1	36	1	3,98
Totali	212,85	219	41	57	203	194,81

Politiche di Gestione

Per quanto attiene i nuovi inserimenti, nel 2024 sono state acquisite 36 nuove risorse ad alta specializzazione e in grado di affrontare con alto livello motivazionale e determinazione le nuove sfide societarie. In particolare sono stati assunti: n. 32 Impiegati, n. 3 Quadri con contratto a tempo indeterminato e n. 1 Impiegato a tempo determinato.

Inoltre, il 2024 ha registrato un incremento delle donne in posizioni di responsabilità da 14 nel 2023 a 16 nel 2024 e un abbassamento dell'età media di 47,5 a 45,9 in un solo esercizio.

Le restanti variazioni risultanti nella tabella di cui sopra sono relativi a:

- fisiologico *turnover*;
- nomina di due nuovi Quadri;
- nomina di una nuova Dirigente;
- contratti di somministrazione per la gestione dei picchi di attività.

Relazioni Industriali

Nel corso dell'anno 2024 si è definita l'operazione di confluenza normativa al CCNL Mobilità/Area Contrattuale Attività Ferroviarie, con sottoscrizione del Verbale l'11 dicembre 2024. L'operazione è volta a favorire una completa integrazione della Società con il Gruppo, facilitando le sinergie tra le risorse ed armonizzando i processi rispetto all'obiettivo finale della valorizzazione delle Grandi stazioni che costituiscono l'asset strategico del Gruppo per la mobilità integrata.

L'accordo avrà efficacia dal 1° febbraio 2025.

Attività di Formazione

Formazione 2024			
<i>Società</i>	<i>Partecipazione a Corsi</i>	<i>Ore</i>	<i>Costi</i>
Grandi Stazioni Rail SpA	854	5170	38.378 euro

Nel corso del 2024 l'azione formativa promossa ha riguardato principalmente le seguenti tematiche:

- Formazione specifica per famiglia professionale e settore (Appalti, Ambiente, Sostenibilità, *Energy Management*, Risorse Umane, *Procurement* e *Risk Management*);
- Formazione Trasversale sulle competenze distintive del personale rispetto al Modello di *Leadership* di Gruppo rivolta a tutta la popolazione aziendale;
- Formazione sul nuovo modello di *Talent Development* rivolto ai responsabili di risorse
- Formazione sul Codice Etico, il *Framework* di *Data Protection* del Gruppo, ABC System, *Policy* Anticorruzione, Salute e sicurezza rivolta a tutta la popolazione aziendale;
- Formazione tecnico - professionale specifica per settore, in particolare sulla Metodologia *Building Information Modeling* (BIM), al fine di adeguarsi al processo di ingegnerizzazione dei cantieri con gli strumenti digitali BIM 4D e 5D delle Società del Polo Infrastrutture.

Di seguito il dettaglio, per tipologia:

Tipo	Ore erogate	n. partecipazioni
formazione manageriale	384	466
formazione trasversale/istituzionale	577	49
aggiornamenti tecnico-professionali specifici per settore	4.209	39
Totali	5.170	554

Organizzazione del Lavoro

Il 2024 ha visto la messa a terra del nuovo modello organizzativo aziendale, attraverso la specializzazione delle Direzioni di business "Operativa" e "Asset Management" volta a focalizzare in maniera crescente le relative competenze *core*. Tale disegno ha consentito da un lato una maggiore capacità di rispondere agli obiettivi di Piano industriale, dall'altro una più efficace interfaccia con i corrispondenti riferimenti organizzativi di Rete Ferroviaria Italiana SpA.

E' inoltre proseguito il lavoro della "Task Force adozione Disposizioni di Gruppo" per l'allineamento e adozione dei documenti emessi da Ferrovie dello Stato Italiane SpA e recepiti da RFI.

In particolare è stata emessa, tra le altre, la seguente documentazione organizzativa:

- *Linee Guida per l'applicazione del Decreto Legislativo 231/2001*
- *Framework e Policy Anticorruption*
- *Disciplina delle Operazioni con Parti Correlate*
- *Policy Antitrust*
- *Procedura per l'applicazione della clausola di non gradimento*

Igiene e Sicurezza sul Lavoro

Nel corso dell'esercizio, l'attività di sorveglianza sanitaria si è sviluppata con nr. 100 visite mediche, di cui nr. 61 visite preventive, nr. 34 pre-assuntive e nr. 5 straordinarie.

In esito, le visite mediche sostenute hanno confermato l'idoneità alla mansione specifica affidata alle risorse, di cui 3 con prescrizioni. Non si sono comunque registrati ricorsi avverso il giudizio del Medico competente.

A Gennaio del 2024 è stato attivato il portale lavoratori *on-line*, grazie al quale i dipendenti possono gestire la propria documentazione sanitaria, visualizzando, scaricando ed archiviando i documenti relativi alle visite mediche, accertamenti ed esami di laboratorio eseguiti secondo protocollo sanitario definito dal Medico Competente.

Infine, si segnala che nel 2024 non si sono registrati infortuni sul lavoro.

PRINCIPALI EVENTI DELL'ESERCIZIO

EVENTI NORMATIVI

Si riportano di seguito i principali eventi normativi dell'anno 2024.

Gennaio

Modifica ai reati del catalogo 231 - Delitti contro l'industria e il commercio

Con la legge n. 206 del 2023, in vigore dall'11 gennaio 2024 (Tutela penale del *Made in Italy*), sono stati modificati i reati di cui agli artt. 517 e 517-quater c.p., previsti nel catalogo dei reati presupposto ex D. Lgs. n. 231 del 2001. Nello specifico, per quel che riguarda l'art. 517 c.p. («Vendita di prodotti industriali con segni mendaci»), la platea dei soggetti attivi è stata estesa anche a chi “detiene per la vendita” opere dell'ingegno o prodotti industriali; mentre l'art. 517 quater c.p. («Contraffazione di indicazioni geografiche o denominazioni di origine dei prodotti agroalimentari»), è stato inserito nel novero dei reati per i quali sono consentite le c.d. operazioni sotto copertura. Infatti, è stato aggiunto nella lista delle fattispecie tipiche di cui all'art. 9 della Legge n. 146 del 2006 per le quali è esclusa la punibilità ove integrate da ufficiali di polizia giudiziaria al fine di acquisire elementi di prova in ordine a specifici reati.

Nuovo Codice dei Contratti Pubblici (D. Lgs. 36/2023)

Si applicano dal 1° gennaio 2024, le disposizioni di cui agli articoli 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 28, 29, 30, 31, 35, 36, 37, comma 4, 99, 106, comma 3, ultimo periodo, 115, comma 5, 119, comma 5, e 224, comma 6) : si tratta delle norme sulla digitalizzazione, trasparenza, norme accesso agli atti, verifica del possesso dei requisiti e altre disposizioni (articoli 27, 81, 83, 84 e 85) che si ricollegano all'operatività della Banca dati nazionale dei contratti pubblici (art. 225 del nuovo Codice). Nell'ottica di attuare il principio di digitalizzazione dei contratti pubblici, infatti, attraverso la propria Banca dati nazionale dei contratti pubblici, l'ANAC renderà disponibili servizi ed informazioni necessarie allo svolgimento delle fasi dell'intero ciclo di vita dei contratti pubblici (Anagrafe Unica delle Stazioni Appaltanti, Piattaforma Contratti Pubblici - servizio è accessibile dal 2 gennaio 2024 -, Piattaforma per la pubblicità legale degli atti, il Fascicolo Virtuale dell'Operatore Economico (FVOE), il Casellario Informatico e l'Anagrafe degli Operatori Economici).

In tema invece di accesso agli atti, si prevede l'introduzione di una nuova disciplina (art. 35 e 36): le Stazioni Appaltanti saranno tenute ad assicurare – in modalità digitale – l'accesso agli atti delle procedure di affidamento e di esecuzione dei contratti pubblici mediante acquisizione diretta dei dati e delle informazioni inserite nelle Piattaforme.

Modifica ai reati del catalogo 231 - Delitti contro il patrimonio culturale

La legge n. 6 del 22 gennaio 2024, recante “Disposizioni sanzionatorie in materia di distruzione, dispersione, deterioramento, deturpamento, imbrattamento e uso illecito di beni culturali o paesaggistici e modifiche agli articoli 518-duodecies, 635 e 639 del codice penale”, è intervenuta sull'art. 518-duodecies c.p. (“reato rilevante ex art. 25 septiesdecies del D. Lgs. 231/01”), prevedendo pene più severe per i trasgressori e introducendo anche nuovi illeciti amministrativi a cui si applica una doppia sanzione, pecuniaria e penale.

Febbraio

Delibera ART n. 20/2024

“Attuazione della sentenza del Tribunale Amministrativo Regionale per il Piemonte, Sezione III, 21 novembre 2023, n. 930, relativa alla delibera dell’Autorità n. 142/2020, in materia di assegnazione degli spazi di stazione. Avvio del procedimento.”

Con la delibera n. 20 dell’8 febbraio 2024 l’Autorità ha avviato un procedimento per l’attuazione della sentenza del Tribunale Amministrativo Regionale per il Piemonte, Sezione III, 21 novembre 2023, n. 930, finalizzato al riesame, attraverso un adeguato supplemento istruttorio alla luce delle motivazioni della richiamata pronuncia, del reclamo presentato da Italo - Nuovo Trasporto Viaggiatori S.p.A., limitatamente alla parte in cui lamenta una discriminazione, da parte di Rete Ferroviaria Italiana S.p.A. e Grandi Stazioni Rail S.p.A., nell’assegnazione degli spazi all’interno delle stazioni di Roma Termini, Firenze S.M. Novella e Verona Porta Nuova.

In data 4 marzo 2024 Rete Ferroviaria Italiana S.p.A. e Grandi Stazioni Rail S.p.A. hanno trasmesso all’Autorità una memoria congiunta con la quale - nel richiamare le argomentazioni già spese nel corso del procedimento che ha condotto all’emanazione della Delibera ART n. 142/2020 – hanno espresso specifiche considerazioni con riferimento al processo di allocazione degli spazi di stazione.

All’esito del presente procedimento, potrà essere adottato, nei confronti di Rete Ferroviaria Italiana S.p.A., di Grandi Stazioni Rail S.p.A., di Grandi Stazioni Retail S.p.A., nonché di Trenitalia S.p.A., un ordine relativo all’assegnazione o al rilascio di spazi, a favore di Italo - Nuovo Trasporto Viaggiatori S.p.A., idonei a permettere la collocazione di 5 BSS nell’area 1 PIRWEB presso la stazione di Firenze S.M. Novella, di 12 BSS nell’area 1 PIRWEB oltre 2 ulteriori BSS nell’area 2 PIRWEB presso la stazione di Roma Termini, nonché l’allargamento della biglietteria tradizionale presso la stazione di Verona Porta Nuova.

In data 29 ottobre 2024 si è svolta un’audizione convocata dall’Autorità, alla quale hanno partecipato le Imprese Ferroviarie e i Gestori interessati.

Il termine per la conclusione del procedimento è fissato in sei settimane dal ricevimento di tutte le informazioni pertinenti da parte dell’Autorità.

Data Protection

Codice di condotta per le Agenzie per il lavoro

Si segnala il Codice di condotta per le Agenzie per il lavoro promosso da Assolavoro e approvato dal Garante *Privacy* (il “Codice”), pubblicato il 14 febbraio 2024. Il documento definisce le buone prassi per il trattamento dei dati dei candidati a posizioni lavorative unitamente agli impegni da assumere da parte delle agenzie che aderiscono al Codice.

Marzo

Decreto Legge 3.3.2024 n.19 "Ulteriori disposizioni urgenti per l'attuazione del Piano nazionale di ripresa e resilienza (PNRR)".

Dal 1° ottobre 2024, entra in vigore per le imprese che operano nei cantieri edili la "*patente a punti*" o "*patente a crediti*", un nuovo sistema obbligatorio di qualificazione delle imprese e dei lavoratori autonomi mezzo i crediti.

La "*patente a punti*" viene istituita nel campo delle costruzioni e dell'edilizia, dove va a ricoprire un ruolo fondamentale nel garantire il rispetto delle normative volte alla tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro. Dal 1° ottobre 2024, possedere a "*patente a punti*" diventa quindi un obbligo per le imprese e i lavoratori che operano all'interno dei cantieri temporanei o mobili in quanto indicatore fondamentale e valutabile delle capacità di questi ultimi di adottare politiche di sicurezza sul lavoro efficaci.

Inoltre, le Pubbliche Amministrazioni dovranno considerare il punteggio della Patente come un criterio fondamentale per valutare l'idoneità dell'azienda nella partecipazione a gare d'appalto, bandi pubblici per la concessione di incarichi, nonché per richiedere incentivi e bonus.

Maggio

Delibera ART n. 59/2024

"Procedimento individuale avviato nei confronti di Grandi Stazioni Rail S.p.A. con delibera n. 184/2023, del 23 novembre 2023, ai sensi dell'articolo 37, comma 3, lettera f), del decreto-legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito, con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214, nonché dell'articolo 6, comma 1, del regolamento per lo svolgimento in prima attuazione dei procedimenti dell'Autorità. Proroga del termine di conclusione del procedimento."

Con la delibera n. 59 del 9 maggio 2024 è stato prorogato di 180 giorni il termine di cui al punto 6 della delibera n. 184/2023 del 23 novembre 2023 per la conclusione del procedimento avviato, nei confronti di Grandi Stazioni Rail S.p.A., in relazione alla determinazione delle tariffe relative al periodo 2022 – 2023; il termine per la conclusione del procedimento è dunque fissato al 18/11/2024.

Luglio

Data Protection – aggiornato il documento di indirizzo sulla gestione della posta elettronica

Con il provvedimento n. 364 del 6 giugno 2024 è stata pubblicata la versione aggiornata del documento di indirizzo "Programmi e servizi informatici di gestione della posta elettronica nel contesto lavorativo e trattamento dei metadati", che fornisce ai datori di lavoro indicazioni per la raccolta e la conservazione dei metadati, tenendo conto delle finalità perseguitate, dei rischi per i diritti e le libertà dei lavoratori, delle norme di settore in materia di controlli a distanza e dei principi di protezione dei dati fin dalla progettazione e per impostazione predefinita.

Il provvedimento definisce i metadati di posta elettronica, sottolinea la loro natura di dato personale riferiti a interessati identificati o identificabili, e definisce i tempi e le modalità di raccolta e conservazione necessari ad assicurare il funzionamento delle infrastrutture del sistema di posta elettronica.

Settembre

Decreto legislativo 18 settembre 2024 n. 139

Disposizioni per la razionalizzazione dell'imposta di registro, dell'imposta sulle successioni e donazioni, dell'imposta di bollo e degli altri tributi indiretti diversi dall'IVA.

Modifica ai reati del catalogo 231

- In data 9 agosto 2024 è stata pubblicata la Legge n. 112/2024 (in vigore dal 10 agosto 2024), di conversione con modifiche del D.L. n. 92/2024, cd. "Decreto Carceri", recante "Misure urgenti in materia penitenziaria, di giustizia civile e penale e di personale del Ministero della giustizia", che ha inserito all'art. 25 del D. Lgs. 231/2001 il nuovo reato presupposto di "indebita destinazione di denaro o cose mobili" di cui all'art. 314-bis c.p.
- In data 10 agosto 2024 è stata pubblicata in Gazzetta Ufficiale n. 187 la Legge n. 114/2024 (in vigore dal 25 agosto 2024), cd. "Legge Nordio", che ha disposto l'abrogazione del reato di "abuso di ufficio" e la riformulazione del reato di "traffico di influenze illecite", entrambi richiamati dall'art. 25 del D. Lgs. 231/2001.

Decreto 231 - Decreto legislativo 14 giugno 2024 n. 87

In data 28 giugno 2024 è stato pubblicato in Gazzetta Ufficiale il D. Lgs. 14 giugno 2024 n. 87 che introduce una revisione del sistema sanzionatorio tributario, in attuazione della delega per la riforma fiscale (articolo 20, Legge 9 agosto 2023, n. 111).

In particolare, la norma ha modificato l'art.10-quater del DL n.74 del 10 marzo 2000 (Indebita compensazione) facente parte delle fattispecie di reato presupposto previste all'art. 25-quinquiesdecies D.lgs. 231/01 (Reati tributari) con l'introduzione del comma 2-bis che opera una precisa distinzione tra crediti inesistenti e crediti non spettanti, ai fini della applicazione delle fattispecie di indebita compensazione previste dall'articolo 10 quater D. lgs. n. 74/2000.

Decreto 231 – Cybersicurezza nazionale e reati informatici

È stata pubblicata nella Gazzetta Ufficiale del 2 luglio u.s., la Legge 28 giugno 2024, n. 90, che modifica l'art. 24-bis del Decreto 231, che disciplina i delitti informatici e il trattamento illecito di dati (Legge sulla Cybersicurezza).

Ottobre

Decreto legislativo 31 ottobre 2024 n. 164

Disposizioni integrative e correttive al decreto legislativo 10 ottobre 2022, n. 149, recante attuazione della legge 26 novembre 2021, n. 206, recante delega al Governo per l'efficienza del processo civile e per la revisione della disciplina degli strumenti di risoluzione alternativa delle controversie e misure urgenti di razionalizzazione dei procedimenti in materia di diritti delle persone e delle famiglie nonché in materia di esecuzione forzata.

Modifica ai reati del catalogo 231

L'art. 4 del D. Lgs. 141/2024 ha modificato l'art. 25 sexiesdecies del D. Lgs. 231/2001 riguardante i reati di contrabbando, ampliando il catalogo dei reati e aggiornando il quadro sanzionatorio.

Il D. L. n. 145 dell'11 ottobre 2024 ha introdotto nuove fattispecie di reato nel D. Lgs. 231/2001 per contrastare lo sfruttamento del lavoro e l'intermediazione illecita, con particolare attenzione ai lavoratori stranieri.

Il D. Lgs. n. 129 del 5 settembre 2024, attuativo del Regolamento U.E. 2023/1114 sui mercati delle cripto-attività (Regolamento MICA), apporta modifiche al D. Lgs. 24/2023 in tema di *whistleblowing*.

Le modifiche apportate dal D. Lgs. 129/2024 si applicheranno a partire dal 30 dicembre 2024.

La Legge n. 143 del 7 ottobre 2024 introduce l'art. 174-sexies, richiamato dall'art. 25-novies del D. Lgs. 231/01, nella L. 633/1941 (Legge sulla protezione del diritto d'autore), volto a contrastare la pirateria online, con la previsione di specifici obblighi di comunicazione e segnalazione per quanto si viene a conoscenza in merito a condotte, compiute o tentate, penalmente rilevanti ai sensi della legge per la protezione del diritto d'autore.

Trade Compliance

Il 18 ottobre 2024 è stata pubblicata in Gazzetta Ufficiale dell'Unione Europea la lista aggiornata delle Giurisdizioni non Cooperative a Fini Fiscali adottata dal Consiglio UE l'8 ottobre 2024. Oltre alla lista delle giurisdizioni non cooperative a fini fiscali, il Consiglio mantiene una c.d. "grey list" (cfr. allegato II della pubblicazione), che riflette la cooperazione in corso dell'UE con i suoi partner internazionali e gli impegni di tali Paesi a riformare la loro legislazione per conformarsi alle norme concordate in materia di buona *governance* fiscale.

Sostenibilità

È stato pubblicato nella Gazzetta Ufficiale il Decreto Legislativo 6 settembre 2024, n. 125, che recepisce la Direttiva 2022/2464 sulla rendicontazione societaria di sostenibilità. La norma sostituisce la precedente disciplina e introduce un nuovo regime pubblicitario per le grandi società italiane, comprese le PMI quotate, escludendo le micro-imprese quotate.

La normativa è entrata in vigore dal 25 settembre 2024 e sarà applicata in modo scaglionato a seconda della classe di imprese.

Novembre

Delibera n. 152/2024

“Procedimento individuale nei confronti di Grandi Stazioni Rail S.p.A. avviato con delibera n. 184/2023.

Proroga del termine di conclusione del procedimento.”

Con la delibera n. 152 del 7 novembre 2024 è stato prorogato di 120 giorni il termine di cui al punto 6 della delibera n. 184/2023 del 23 novembre 2023, come prorogato dal punto 1 della delibera n. 59/2024 del 9 maggio 2024, per la conclusione del procedimento avviato nei confronti di Grandi Stazioni Rail S.p.A., in relazione alla determinazione delle tariffe relative al periodo 2022 – 2023.; il termine per la conclusione del procedimento è dunque fissato al 18/05/2025.

ANAC - Delibera n. 493/2024

L’ANAC, con la delibera n. 493 approvata dal Consiglio in data 25 settembre 2024, ha emanato le Linee Guida n. 1 in tema di c.d. divieto di *pantoufage*, nonché il Regolamento sull’esercizio della funzione di vigilanza e sanzionatoria in materia di *pantoufage*.

Modifica ai reati del catalogo 231

La L. 166/2024, entrata in vigore il 15 novembre 2024, ha convertito con modificazioni il D.L. 131/2024, ampliando i soggetti ammessi all’intermediazione sul diritto d’autore oltre alla SIAE (Società italiana degli autori e degli editori). Gli articoli 171-bis, 171-ter e 171-septies della L. 633/1941 puniscono, quindi, anche le contraffazioni dei contrassegni di organismi di gestione collettiva o entità di gestione indipendenti. Di conseguenza, è stato ampliato il perimetro dei reati presupposto richiamati dall’art. 25-novies del D.Lgs. 231/2001.

EVENTI GESTIONALI

L’esercizio 2024 è stato caratterizzato dall’avviamento nei nuovi contratti di *facility* attivati nell’ultimo trimestre 2023 e dal sensibile incremento delle attività operative, sia nell’ambito della conduzione degli *asset* sia in quello delle attività a richiesta.

Infatti, nell’ultimo trimestre del 2023 sono stati contestualmente attivati i nuovi contratti di conduzione e manutenzione dei complessi immobiliari di stazione, i nuovi contratti di conduzione e manutenzione degli impianti fissi speciali, i nuovi contratti di vigilanza privata, i nuovi contratti di sorveglianza antincendio e gestione dell’emergenza e il nuovo contratto per i servizi di sicurezza ex D.Lgs. 81/08.

La contemporaneità di attivazione dei nuovi affidamenti e l’inevitabile assestamento dei processi tecnici, amministrativi ed economici, associati ai nuovi contratti, ha condizionato la prima parte dell’esercizio in termini di fluidità ed adeguatezza della produzione.

L'attivazione dei nuovi contratti di vigilanza e di sorveglianza antincendio e gestione dell'emergenza ha visto la separazione del servizio di *safety* da quello di *security*, attuato in maniera integrata e mediante unico fornitore per ciascun Lotto sino al terzo trimestre del 2023. Rispetto al precedente modello, la separazione dei servizi e l'implementazione dei livelli di *security*, ha comportato l'aumento delle risorse operative nel *network* delle stazioni. Inoltre, a partire dal mese di luglio, in attuazione delle *policy* di Gruppo ha visto la cessione dei contratti di *security* da GS Rail a FS Security e l'assunzione in capo alla stessa delle funzioni di *security provider* in materia. Anche tale passaggio ha comportato significativi effetti sul piano operativo ed organizzativo che hanno impattato sul secondo semestre dell'esercizio.

Sotto il profilo operativo, si è registrata la marcata accentuazione dei servizi a richiesta e, per quanto in maniera minore, del fabbisogno manutentivo. Sotto quest'ultimo aspetto, il fabbisogno aggiuntivo è stato essenzialmente conseguenza di interventi necessari alla sicurezza ed alla continuità di esercizio dei complessi immobiliari, anche di natura ciclica, e al mantenimento dei livelli di servizio, in particolare per la climatizzazione. La produzione è stata orientata sulla base delle necessità tecniche per il deposito della SCIA antincendio delle stazioni di Verona Porta Nuova e Firenze Santa Maria Novella e della centrale termica di Genova Principe.

Contributi di Legge Obiettivo

In relazione al primo programma delle infrastrutture strategiche (Legge 443/2001) di cui alla delibera CIPESS 21/12/01 n. 121, successivamente rimodulato tra le diverse stazioni con delibera CIPESS n. 4/2022, nel corso dell'esercizio 2024 è stata presentata n. 1 richiesta di erogazione diretta del contributo per Euro 0,4 milioni, a fronte della quale il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti ha proceduto all'erogazione dell'intero importo.

Di seguito la tabella degli importi deliberati dal CIPESS con evidenza delle richieste presentate e di quanto erogato al 31 dicembre 2024:

Valori in milioni di euro

Infrastrutture complementari e videosorveglianza Legge Obiettivo	Deliberato CIPESS	A carico MIT	A carico GS Rail	Richieste presentate MIT	Importi erogati	Differenza richiesto ed erogato*
Bari Centrale	11,8	11,8	0,0	10,2	10,2	0,0
Bologna Centrale	3,1	3,0	0,1	1,0	1,0	0,0
Firenze S. M. Novella	3,5	3,4	0,1	3,4	3,4	0,0
Genova Brignole	5,3	5,0	0,2	5,0	5,0	0,0
Genova Principe	12,9	11,7	1,2	11,7	11,6	0,1
Milano Centrale	10,1	10,1	0,0	10,1	10,1	0,0
Napoli Centrale	29,3	28,5	0,8	28,4	28,4	0,0
Palermo Centrale	4,3	4,2	0,1	4,2	4,2	0,0
Roma Termini	113,2	95,3	17,9	95,3	95,3	0,0
Torino Porta Nuova	12,9	12,1	0,9	11,9	11,9	0,0
Venezia Mestre	6,2	5,4	0,8	5,4	5,4	0,0
Venezia S. Lucia	5,4	4,2	1,2	4,2	4,2	0,0
Verona Porta Nuova	15,7	15,3	0,4	15,2	15,2	0,0
Videosorveglianza	50,9	50,9	0,0	50,9	50,9	0,0
Totale	284,5	260,8	23,7	256,9	256,8	0,1

*Importi richiesti e non erogati

Per maggiori dettagli sugli investimenti di Legge Obiettivo e sugli avanzamenti dell'esercizio 2024 si rinvia al paragrafo "Investimenti – Opere di Legge Obiettivo".

Contributi da Convenzione sul capitolo di spesa 7556

Piano Gestionale 1

In relazione agli Interventi in favore di Grandi Stazioni per la riqualificazione ed accessibilità alle grandi stazioni ferroviarie (legge 11 dicembre 2016, n. 232) di cui alla Convenzione 29/04/13 n. 1-876, nel corso dell'esercizio 2024 sono state presentate n. 3 richieste di erogazione diretta del contributo per Euro 2,1 milioni, riferite alle stazioni di Roma Termini e del Mezzogiorno, a fronte delle quali il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti ha proceduto all'erogazione dell'intero importo. Sono stati, inoltre, incassati Euro 0,6 milioni a fronte di richieste presentate dell'esercizio precedente.

L'importo complessivamente ricevuto nel corso del 2024 è quindi pari a Euro 2,7 milioni e non risultano richieste pendenti. Di seguito la tabella degli importi deliberati dalla Convenzione con evidenza delle richieste presentate al 31 dicembre 2024:

Valori in milioni di euro							
Interventi per la riqualificazione ed accessibilità alle grandi stazioni ferroviarie	Deliberato da Convenzione	Altre variazioni*	A carico MIT	A carico GS Rail	Richieste presentate MIT	Importi erogati	Differenza richiesto ed erogato
Milano Centrale	15,0	0,0	15,0	0,0	14,9	14,9	0,0
Palermo Centrale	5,0	0,0	5,0	0,0	1,7	1,7	0,0
Roma Termini	18,0	(16,5)	1,5	0,0	1,5	1,5	0,0
Stazioni del SUD	4,0	0,0	4,0	0,0	2,2	2,2	0,0
Totale	42,0	(16,5)	25,5	0,0	20,3	20,3	0,0

*Tale variazione è riconducibile all'assegnazione ad ANAS S.p.A. delle opere di riqualificazione di Piazza Cinquecento. Al momento sono in corso le attività per la stipula della revisione della Convenzione originaria.

Piano Gestionale 2

Nel corso dell'esercizio 2024, in relazione al secondo programma del Capitolo 7556 per gli Interventi in favore di Grandi Stazioni per la riqualificazione ed accessibilità alle grandi stazioni ferroviarie (legge 11 dicembre 2016, n. 232), approvato con Delibera CIPES 4/2022 (pubblicata nella GU n. 102, in data 3/5/2022) sono state presentate n. 2 richieste di erogazione diretta del contributo, per complessivi Euro 2,0 milioni, riferite alla Stazione di Bari Centrale, a fronte delle quali il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti ha proceduto all'erogazione dell'intero importo.

Di seguito la tabella degli importi deliberati dal CIPES con evidenza delle richieste presentate e di quanto erogato al 31 dicembre 2024:

Valori in milioni di euro				
Interventi per la riqualificazione ed accessibilità alle grandi stazioni ferroviarie	Deliberato CIPES	Richieste presentate MIT	Importi erogati	Differenza richiesto ed erogato
Bari Centrale	5,4	2,0	2,0	0,0
Bologna Centrale	24,5	0,0	0,0	0,0
Roma Termini	19,0	17,5	17,5	0,0
Torino Porta Nuova	1,1	0,2	0,2	0,0
Totale	50,0	19,7	19,7	0,0

Contributi Giubilari

In relazione al DPCM 11 giugno 2024, recante l'approvazione del programma dettagliato degli interventi connessi alle celebrazioni del Giubileo della Chiesa Cattolica 2025, e l'integrazione del piano delle azioni di cui al decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 10 aprile 2024 (recante l'“Elenco delle azioni per l'accoglienza dei pellegrini”), ai sensi dell'articolo 1, comma 422, della legge 30 dicembre 2021, n. 234 e dell'articolo 1, comma 488, della legge 30 dicembre 2023, n. 213, nel corso dell'esercizio 2024 sono state presentate n. 3 richieste di erogazione diretta del contributo per Euro 1,6 milioni, sia con riferimento agli interventi di implementazione dei sistemi di informazione al pubblico presso le stazioni di Roma Termini e Roma Tiburtina sia con riferimento al potenziamento dei servizi di pulizia, vigilanza e manutenzioni presso le medesime stazioni, a fronte delle quali sono stati incassati Euro 0,5 milioni.

Di seguito la tabella degli importi deliberati con evidenza delle richieste presentate al 31 dicembre 2024:

Valori in milioni di euro

Interventi Giubilari	Deliberato	Richieste presentate	Importi erogati	Differenza richiesto ed erogato
Implementazione sistemi informazione pubblico	2,0	1,2	0,2	1,0
Potenziamento servizi di stazione	1,9	0,4	0,4	0,0
Totale	3,9	1,6	0,6	1,0

Facility Management e Servizi Condominiali

- nel 2024 sono continue le attività di contrattualizzazione dei servizi di *facility* dedicati resi da GS Rail a Società del Gruppo e a Terzi (pulizie interne, manutenzioni interne, altri servizi, ecc.);
- i consumi di energia elettrica hanno subito una variazione di circa il -2,9% rispetto al 2023 dovuta alle attività di efficientamento degli impianti e alla voltura di utenze elettriche ad altra società del Gruppo (FS Park);
- i consumi di gas metano hanno subito un aumento di circa +8,1% rispetto allo scorso esercizio, quest'ultimo caratterizzato da una forte riduzione dei consumi in confronto agli anni passati a seguito di alcune iniziative di razionalizzazione necessarie per fronteggiare la crisi dei prezzi energetici, ora parzialmente rientrata; il dato di consumo del 2024 è comunque inferiore al dato degli anni precedenti al 2023 (-17% rispetto al 2022), a riprova che gli effetti degli interventi di efficientamento strutturali realizzati in passato sono ormai consolidati;
- si è riscontrata una contrazione delle tariffe dell'energia elettrica e del gas naturale rispetto al 2023; le tariffe si sono attestate a valori intermedi tra quelli precedenti alla crisi energetica e quelli registrati nel 2022. Di seguito si riportano le variazioni tariffarie medie riscontrate (2024 vs 2023):
 - per l'energia elettrica -3% sulla tariffa complessiva (riduzione del -13% del costo materia prima, compensata, tuttavia, da un aumento combinato dello *spread* e degli oneri passanti, pari circa al +12%);

- per il gas metano -9% sulla tariffa complessiva (riduzione del -27% del costo materia prima compensata, tuttavia, da un aumento dello *spread* e degli oneri passanti, pari circa al +13%).

L'effetto combinato delle riduzioni tariffarie, dei *trend* di consumo sopra evidenziati a cui si sono aggiunte partite contabili straordinarie (sopravvenienze passive di competenza 2023) ha generato nel 2024 un aumento dei costi per utenze energetiche (energia elettrica e termica) di circa il +6%, pari a circa Euro 1.150 migliaia rispetto al 2023;

- i consumi idrici sono stati caratterizzati da un aumento pari a +6,2% rispetto al 2023. Ciò è imputabile sostanzialmente alla perdita idrica occulta che si è verificata presso la stazione di Genova Brignole a cavallo tra il 2023 e il 2024. L'episodio è stato prontamente rilevato grazie al sistema di monitoraggio messo in campo e il guasto riparato verso la fine di gennaio 2024;
- la tariffa media per l'approvvigionamento idrico per il *network* GS Rail è aumentata di circa il +4% rispetto al 2023, confermando il *trend* di aumento tariffario degli ultimi anni per tutti comuni del territorio nazionale. Congiuntamente all'andamento dei consumi, il fenomeno di innalzamento delle tariffe ha comportato un incremento dei costi per utenze idriche del +9%, pari a circa Euro 400 migliaia rispetto allo scorso esercizio.
- rispetto al 2023, a dicembre 2024 si rileva un incremento dei servizi di *facility* condominiali di circa il 19%, pari a circa 20 milioni di Euro, principalmente dovuto a:
 - maggiori costi dei servizi di *safety* e *security*, per incremento della sicurezza complessiva nelle stazioni, in coordinamento con il nuovo *provider* dei servizi di *security* di Gruppo, FS Security, utilizzando contratti dedicati alle attività di *safety* e *security*;
 - aumento dei costi di manutenzione e pulizie a seguito dei nuovi contratti di appalto attivati nel 2023, che hanno dispiegato tutti gli effetti nel corso del 2024;
 - mancato rinnovo del credito di imposta applicato nel 2023 per il comparto delle utenze.

Parcheggi

- proseguito il confronto con la Società FS Park per l'entrata a regime del contratto sottoscritto nel 2023, che ha trasferito la gestione dei parcheggi aperti al pubblico da GS Rail a FS Park;
- predisposta una bozza aggiornata dell'atto ricognitivo previsto dalla Convenzione del 2016 da formalizzare con i Concedenti per l'assegnazione degli stalli in uso gratuito ai Concedenti stessi;
- effettuate ricognizioni sull'utilizzo degli stalli nei parcheggi di natura condominiale del *network* GS Rail e avviata la regolarizzazione di alcune occupazioni non contrattualizzate;
- formalizzato e sottoscritto con Trenitalia il rinnovo contrattuale per la gestione dei parcheggi di Genova P.P. e Venezia S. Lucia.

Infine nel corso dell'esercizio è stata completata *un'external quality review* dell'attività di *internal audit* societaria dalla quale è emersa la conformità agli *International Internal Audit standard* e alle migliori pratiche di riferimento.

FATTORI DI RISCHIO

Nell'ambito delle attività e servizi gestiti da GS Rail insistono degli aspetti ed impatti ambientali associati alle suddette attività, sia diretti (che possono essere totalmente controllati) che indiretti (in merito ai quali GS Rail può solo esercitare un'influenza e deve svolgere attività di sorveglianza).

Si riportano di seguito i principali fattori di rischio inerenti alle tematiche ambientali.

➤ **Criticità relative alla disponibilità e all'accessibilità delle risorse naturali o delle risorse energetiche.**

GS Rail deve sempre garantire l'approvvigionamento delle risorse energetiche (elettricità, acqua, gas) a servizio dei complessi immobiliari del proprio *network*, nonché manutenere le proprie reti di distribuzione interna al fine di evitare possibili rischi di danni all'integrità degli *asset*.

➤ **Criticità connesse ai consumi energetici.**

GS Rail deve monitorare i consumi energetici al fine di evitare eventuali dispendi di risorse energetiche ed economiche, e ciò anche nell'ottica della corretta imputazione degli oneri accessori a carico dei clienti interni dei complessi immobiliari.

➤ **Criticità connesse a fenomeni di inquinamento ambientale.**

Al fine di evitare possibili fenomeni di inquinamento ambientale, GS Rail deve monitorare gli impatti ambientali generati dalle proprie attività, quali ad esempio le emissioni in atmosfera (generate dagli impianti di riscaldamento e climatizzazione), gli scarichi idrici, la produzione di rifiuti ed il loro corretto smaltimento, il rumore generato dagli impianti/macchinari.

PRINCIPALI MISURE DI PREVENZIONE

Al fine di prevenire o mitigare i possibili danni ambientali, reputazionali ed economici causati dai fattori sopra menzionati, GS Rail ha posto in essere le seguenti azioni:

➤ **Definizione nei contratti di appalto di *facility management* delle responsabilità tra appaltatore e committente.**

L'appaltatore del servizio di conduzione e manutenzione dei complessi immobiliari di stazione è responsabile in merito alla sorveglianza giornaliera della integrità degli impianti/infrastrutture, della conduzione degli impianti termici e frigoriferi (l'appaltatore si qualifica come Terzo Responsabile degli impianti termici e registra nella Banca Dati F-Gas gli interventi effettuati sulle apparecchiature che utilizzano sostanze ozono lesive e gas fluorurati ad effetto serra), della corretta fruibilità delle vie di esodo e delle uscite di emergenza e dell'integrità e presenza in situ delle dotazioni di sicurezza.

In generale sono demandate all'appaltatore tutte le operazioni di conduzione e manutenzione degli impianti secondo le norme, i regolamenti e leggi vigenti in materia, fermo restando la possibilità di GS Rail di definire

mediante apposite schede operative l'effettuazione di trattamenti anche più restrittivi rispetto a quelli previsti dalla normativa di riferimento.

GS Rail svolge compiti di sorveglianza sulle attività affidate all'appaltatore, mediante controlli periodici ed audit.

➤ **Adozione del Sistema di Gestione Ambientale ai sensi della norma UNI EN ISO 14001:2015.**

GS Rail ha implementato il Sistema di Gestione Ambientale di cui alla norma UNI EN ISO 14001:2015, per il quale ha conseguito la Certificazione per tutti i siti del proprio *network*.

Con l'adozione del suddetto Sistema, GS Rail procede:

- ✓ alla definizione dei possibili interventi per l'eliminazione/minimizzazione della significatività degli impatti ambientali;
- ✓ alla definizione dei ruoli e responsabilità delle risorse coinvolte nella gestione degli aspetti ambientali;
- ✓ alla sensibilizzazione, coinvolgimento, informazione, responsabilizzazione di tutto il personale relativamente agli aspetti/impatti ambientali associati a ciascun processo/attività/bene/servizio prodotto;
- ✓ alla definizione dei tempi e mezzi opportuni relativi al controllo operativo, alla sorveglianza e alla misurazione degli aspetti/impatti ambientali;
- ✓ alla definizione delle modalità operative di intervento o di risoluzione degli impatti ambientali generati da condizioni di emergenza.

Rischi di compliance

I rischi di *compliance*, e in generale di regolamentazione, producono effetti significativi sull'economicità di un'impresa. GS Rail opera in un contesto fortemente regolamentato dove la variabile normativa risulta avere un impatto fondamentale sulle attività tipiche della Società.

La Società, al fine di mitigare tale rischio, analizza e monitora costantemente l'evoluzione degli scenari normativi. Inoltre la presenza di un sistema di controllo interno, di procedure amministrative e dell'*Audit* interno, consentono un presidio in merito a tale rischio.

Rischi IT

GS Rail opera attraverso l'utilizzo di sistemi/piattaforme informatiche per il coordinamento e la pianificazione delle attività, per la gestione degli approvvigionamenti, della manutenzione e degli investimenti inclusa la gestione dei processi contabili. *Hardware* e *Software* utilizzati, possono essere danneggiati da un errore umano, da disastri naturali, dalla perdita di potenza e da altri eventi. Problemi inaspettati alle strutture, guasti di sistema, *cyber attack* potrebbero influenzare la qualità dei servizi e causare interruzioni, rallentamenti e/o blocchi alle attività aziendali con conseguenti danni economici e ricadute reputazionali. Al fine di assicurare costantemente la disponibilità, l'integrità e la riservatezza dei dati informatici, la Società

è dotata di sistemi di prevenzione e protezione (operazioni di *backup*, procedure di autenticazione e profilazione utenti, *firewall*, monitoraggio, analisi, correlazione eventi e *Treat Intelligence*).

Per una maggiore informativa in merito ai fattori di rischio, si rimanda alla nota 32 del presente documento.

ALTRE INFORMAZIONI

Procedimenti e contenziosi

Premessa

La presente sezione riporta il dettaglio dei procedimenti giudiziari penali di maggior rilievo in essere al 31 dicembre 2024. A tutt'oggi, e salvo ove diversamente specificato, non sono emersi elementi che possano far ritenere che la Società sia esposta a passività potenziali o a perdite di una qualche consistenza, né allo stato si ritiene di avere cognizione di elementi tali che possano apprezzabilmente interessare la sua posizione patrimoniale, economica e finanziaria. Inoltre, ricorrendone le circostanze, la Società si è costituita parte civile.

In dettaglio:

Con riferimento ai procedimenti giudiziari penali, avviati nel tempo da alcune Procure della Repubblica nei confronti di ex o attuali rappresentanti della Società, si evidenzia che nel corso del 2024 non vi sono state condanne in via definitiva a carico di vertici societari (Organi sociali, Direttori Generali) per:

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

Inoltre, il dettaglio dei contenziosi e procedimenti significativi in essere nei confronti del personale dipendente, di terzi fornitori di servizi e/o appaltatori, del fisco, delle Regioni per contestazioni, etc. per i quali, ove ne ricorrono le condizioni, si è proceduto ad effettuare accantonamenti negli specifici fondi rischi ed oneri è invece riportato nelle Note al bilancio cui si rinvia. Allo stesso modo anche la descrizione delle attività e passività potenziali, così come definite dai principi di Gruppo, sono riportati nelle Note al bilancio cui si fa integrale rinvio.

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; pertanto, non sono stati effettuati accantonamenti in bilancio.

Il 20 marzo 2019 la Società ha ricevuto la notifica del decreto di fissazione di udienza del proc. pen. n. 45686/18 R.G.N.R, in qualità di parte offesa.

La Società ha valutato - con il supporto della struttura legale della Controllante - la sussistenza dei presupposti per procedere alla propria costituzione di parte civile nel detto giudizio per il danno all'immagine subito.

Il filone dell'inchiesta che individua GS Rail quale parte offesa attiene al millantato credito illecitamente realizzato dall'indagato e concretizzatosi - secondo la prospettazione accusatoria - nel vantarsi di presunti rapporti privilegiati intrattenuti con vari enti.

La costituzione di parte civile è stata esperita, all'udienza del 31 maggio 2019.

All'udienza dell'11 marzo 2024 il Tribunale ha pronunciato sentenza e, con specifico riferimento alla posizione per la quale GS Rail si era costituita parte civile, ha riqualificato il fatto contestato all'imputato in truffa ex art. 640 c.p. e ha pronunciato sentenza di non doversi procedere per mancanza della necessaria querela. In data 12 novembre 2024 sono state depositate le motivazioni dell'anzidetta sentenza.

Adesione al consolidato fiscale

Si rileva che GS Rail ha aderito nell'esercizio 2022 (per il triennio 2022-2024) 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.

Informativa relativa all'articolo 2497 *ter*

La Società, nel corso del 2024, 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 Rete Ferroviaria Italiana SpA.

Si precisa che, con riferimento al bilancio d'esercizio in commento, non sussistono criticità significative in ordine all'adeguatezza dell'assetto organizzativo, amministrativo e contabile della Società alla natura e alle dimensioni della stessa, la cui implementazione e adozione di misure necessarie è in capo agli Amministratori così come previsto dall'art. 2086 del Codice civile.

AZIONI PROPRIE

Al 31 dicembre 2024 GS Rail 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 2024 la 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 GS Rail, le società del Gruppo FS Italiane, e tra queste e le altre parti correlate avvengono secondo criteri di correttezza sostanziale, in un'ottica di reciproca convenienza economica indirizzata dalle normali condizioni di mercato, per l'identificazione delle quali - ove del caso - ci si avvale anche del supporto di professionalità esterne; le operazioni intersocietarie perseguono l'obiettivo comune di creare efficienza e, quindi, valore per l'intero Gruppo FS Italiane.

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.

EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE

La Società conferma i lineamenti strategici del Piano Industriale, approvato in data 21/11/2024, mantenendone i pilastri strategici, affinandone le linee di azione, ma focalizzandosi in particolare su alcuni concetti chiave come sicurezza, qualità per il cliente, innovazione tecnologica, redditività e sostenibilità. In particolare nel prossimo quinquennio le novità riguarderanno:

- definizione della curva di ingressi di risorse umane, più aderente ai volumi di produzione;
- proiezioni economico-finanziarie aggiornate per tener conto di incarichi, prevalentemente di Ingegneria;
- ulteriori «aggiustamenti» derivanti dalle *lesson learned*: migliorare ulteriormente il *comfort* nelle stazioni (verde diffuso, nuova segnaletica, ecc.), incrementare offerta dei servizi ai conduttori (ristrutturazioni interne, *space planning*, ecc.), spinta tecnologica (progettazione BIM, ecc.);
- temi della sicurezza di stazione a 360°;
- attenzione allo scenario di riferimento regolatorio per gli spazi assegnati alle Imprese Ferroviarie, in rapida evoluzione, che vede la società impegnata in un continuo confronto con l'Autorità di Regolazione Trasporti (ART).

Sul versante economico prosegue l'azione di progressivo incremento del fatturato della Società, affinché quest'ultima prosegua nel proprio processo di crescita, proiettandola in un orizzonte di lungo periodo. L'obiettivo aziendale non è limitato al mero incremento percentuale atteso dei ricavi ma, lavorando opportunamente anche sul *mix*, è anche quello di rendere più stabile nel tempo il flusso delle componenti positive di reddito.

Sul versante patrimoniale, la Posizione Finanziaria Netta, a seguito dell'integrale sostituzione delle fonti a breve termine con fonti a lungo termine avvenuta negli esercizi precedenti, tenderà a stabilizzarsi e gradualmente a ridursi a partire dalla seconda metà del periodo di Piano.

Sul versante degli investimenti, infine, si prevede di dare un forte impulso alla produzione che vede GS Rail svolgere il ruolo di "soggetto attuatore" per un importante *basket* di opere ed in aggiunta con l'impegno di potenziare la propria Ingegneria a supporto di attività di "soggetto tecnico" per conto del Gruppo e, eventualmente, anche dei conduttori di stazione. Nei prossimi anni quindi la Società si impone uno sforzo particolare sugli investimenti, sia per fare fronte alle code del programma di Legge Obiettivo sia per dare impulso alle attività di manutenzione straordinaria e di valorizzazione del patrimonio immobiliare del *network* senza dimenticare l'impegno a supporto degli interventi legati al PNRR.

Roma, 18 febbraio 2025

L'Amministratore Delegato

Rosario Gaetano

Bilancio di esercizio al 31 dicembre 2024

Schemi contabili

Conto economico

	Note	2024	2023	valori in unità di euro
Ricavi e proventi		202.183.706	190.843.662	
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	(4)	195.785.638	180.831.736	
Altri proventi	(5)	6.398.068	10.011.926	
Costi operativi		(188.972.378)	(177.865.234)	
Costo del personale	(6)	(15.101.252)	(14.573.404)	
Materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	(7)	(31.007)	(55.137)	
Costi per servizi	(8)	(158.931.182)	(148.305.258)	
Altri costi operativi	(9)	(4.155.406)	(4.682.015)	
Capitalizzazione costi per lavori interni	(10)	842.660	1.067.164	
Ammortamenti, accantonamenti e svalutazioni	(11)	(11.596.191)	(11.316.585)	
Risultato operativo		13.211.328	12.978.428	
Proventi e oneri finanziari		(1.999.758)	(2.492.821)	
Proventi finanziari	(12)	873.974	806.027	
Oneri finanziari	(13)	(2.873.732)	(3.298.848)	
Risultato prima delle imposte		11.211.570	10.485.607	
Imposte sul reddito	(14)	(2.534.814)	(2.064.379)	
Risultato delle attività operative cessate al netto degli effetti fiscali				
Risultato netto d'esercizio		8.676.756	8.421.228	

Conto economico complessivo

		valori in unità di euro	
	Note	2024	2023
Risultato netto d'esercizio		8.676.756	8.421.228
Componenti che non saranno riclassificate successivamente nell'utile/(perdita) dell'esercizio, al netto dell'effetto fiscale:			
Utili/(perdite) relativi a benefici attuariali	(26)	5.746	(4.327)
Effetto fiscale Utili (perdite) relativi a benefici attuariali	(19)	(1.379)	1.038
Altre componenti di conto economico complessivo dell'esercizio, al netto degli effetti fiscali			
Totale Conto economico complessivo dell'esercizio		4.367	(3.288)
		8.681.123	8.417.939

Situazione patrimoniale – finanziaria

	Note	31.12.2024	Valori in unità di euro 31.12.2023
Attività			
Attività non correnti			
Immobili, impianti e macchinari	(15)	142.094.936	139.339.488
Attività immateriali	(16)	13.884.324	14.936.043
Attività per imposte anticipate	(18)	3.286.388	2.526.229
Attività finanziarie	(19)	786.760	1.128.585
Altre attività	(20)	28.439.442	35.760.399
	Totale	188.491.851	193.690.746
Attività correnti			
Crediti commerciali	(21)	73.690.673	44.015.490
Attività finanziarie	(19)	8.681.463	20.180.207
Disponibilità liquide e mezzi equivalenti	(22)	6.774.362	10.003.069
Crediti tributari	(23)	582	677
Altre attività	(20)	19.451.777	13.385.750
	Totale	108.598.856	87.585.194
	Totale attività	297.090.707	281.275.940
Patrimonio Netto			
Capitale sociale	(24)	4.304.201	4.304.201
Riserve	(24)	30.016.579	30.012.212
Utili (Perdite) portati a nuovo	(24)	41.553.236	33.132.008
Utile (Perdite) d'esercizio	(24)	8.676.756	8.421.228
	Totale	84.550.773	75.869.649
Passività			
Passività non correnti			
Finanziamenti a medio/lungo termine	(25)	45.279.063	46.395.313
Benefici ai dipendenti	(26)	618.980	628.833
Fondi rischi e oneri	(27)	6.035.297	4.182.631
Passività finanziarie	(28)	15.904.923	16.431.133
Altre passività	(29)	505.335	607.602
	Totale	68.343.598	68.245.510
Passività correnti			
Finanziamenti a breve termine e quota corrente fin.medio/lungo termine	(25)	1.184.800	1.501.557
Debiti commerciali	(30)	92.231.207	81.419.143
Debiti per imposte sul reddito	(31)	95.881	346.677
Passività finanziarie	(28)	775.429	722.565
Altre passività	(29)	49.909.018	53.170.837
	Totale	144.196.336	137.160.779
	Totale passività	212.539.934	205.406.289
	Totale Patrimonio Netto e passività	297.090.707	281.275.940

Prospetto delle variazioni del Patrimonio Netto

	Capitale sociale	Riserva legale	Riserva straordinaria	Riserve diverse	Riserva di valutazione attuariale	Totale Riserve	Utili (perdite) portati a nuovo	Utile (perdita) d'esercizio	Totale Patrimonio netto
Saldo al 01.01.2023	4.304.201	860.840		29.379.870	(225.209)	30.015.501	27.244.412	5.887.597	67.451.711
Destinazione del risultato netto dell'esercizio precedente							5.887.597	(5.887.597)	-
Utile/(Perdite) complessivo rilevato									-
di cui:									-
<i>Utile/(Perdita) rilevato direttamente a patrimonio netto</i>					(3.288)	(3.288)			(3.288)
<i>Utile di esercizio</i>							8.421.228	8.421.228	
Saldo al 31.12.2023	4.304.201	860.840		29.379.870	(228.497)	30.012.212	33.132.009	8.421.228	75.869.649
Saldo al 01.01.2024	4.304.201	860.840		29.379.870	(228.497)	30.012.212	33.132.009	8.421.228	75.869.649
Destinazione del risultato netto dell'esercizio precedente							8.421.228	(8.421.228)	-
Utile/(Perdite) complessivo rilevato									-
di cui:									-
<i>Utile/(Perdita) rilevato direttamente a patrimonio netto</i>					4.367	4.367			4.367
<i>Utile di esercizio</i>							8.676.756	8.676.756	
Saldo al 31.12.2024	4.304.201	860.840		29.379.870	(224.130)	30.016.580	41.553.237	8.676.756	84.550.773

Rendiconto finanziario

Valori in unità di euro

	Note	2024	2023
Utile/(perdita) di esercizio		8.676.756	8.421.228
Ammortamenti	(11)	11.130.542	11.220.540
Imposte	(14)	2.534.814	2.064.380
Proventi/oneri finanziari	(12) (13)	1.999.758	2.492.820
Accantonamenti e svalutazioni	(27)	2.521.286	1.775.121
(Plusvalenze)/Minusvalenze da alienazione	(4) (15)	(73.934)	(435.240)
Variazione dei crediti commerciali	(21)	(29.518.269)	11.326.984
Variazione dei debiti commerciali	(30)	10.612.923	(1.292.215)
Variazione delle altre passività	(29)	(3.698.984)	(22.603.319)
Variazione delle altre attività	(20)	1.255.638	28.559.729
Utilizzi fondi rischi e oneri	(27)	(665.360)	(437.018)
Pagamento benefici ai dipendenti	(26)	(28.390)	(101.138)
Interessi (pagati)/incassati	(13)	(1.954.941)	(2.009.740)
Imposte (pagate)/incassate	(14)	(3.052.656)	(1.699.494)
FLUSSO DI CASSA NETTO GENERATO/(ASSORBITO) DA ATTIVITA' OPERATIVA		(260.817)	37.282.638
Investimenti in immobili, impianti e macchinari	(15)	(21.394.425)	(18.861.512)
Investimenti in attività immateriali	(16)	(138.039)	(104.679)
Investimenti al lordo dei contributi		(21.532.464)	(18.966.191)
Contributi-immobili, impianti e macchinari	(15)	8.529.608	7.929.021
Contributi		8.529.608	7.929.021
Disinvestimenti in immobili, impianti e macchinari	(15)	209.203	55.817
Disinvestimenti in Attività immateriali	(16)	82.529	0
Disinvestimenti in partecipazioni		0	9.342
Disinvestimenti		291.732	65.159
FLUSSO DI CASSA NETTO GENERATO/(ASSORBITO) DA ATTIVITA' DI INVESTIMENTO		(12.711.124)	(10.972.011)
Erogazione e rimborso di finanziamenti a medio/lungo termine	(25)	(1.116.250)	7.883.750
Erogazione e rimborso di finanziamenti a breve termine	(25)	0	(34.500.000)
Canoni per leasing finanziario	(28)	(1.309.385)	(1.065.715)
Variazione delle attività finanziarie		455.913	883.047
FLUSSO DI CASSA NETTO GENERATO/(ASSORBITO) DA ATTIVITA' FINANZIARIA		(1.969.723)	(26.798.918)
Flusso di cassa complessivo generato/(assorbito) nell'esercizio		(14.941.664)	(488.289)
Disponibilità liquide a inizio esercizio	(19) (22)	29.826.393	30.314.682
Disponibilità liquide a fine esercizio	(19) (22)	14.884.729	29.826.393
Di cui conto corrente intrasocietario vs FSI	(19)	8.105.258	19.810.834

Note al bilancio

1 Premessa

GS Rail 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 18 febbraio 2025 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 PricewaterhouseCoopers SpA è incaricata della revisione legale dei conti, ai sensi dell'articolo 14 del d.lgs. 39/2010, per il triennio 2023 - 2025.

2 Criteri di redazione del bilancio

Il presente bilancio relativo all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2024 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 principi 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 corredata 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*.

Si precisa, inoltre, che con il termine "corrente" s'intendono i 12 mesi successivi la data di riferimento del presente documento, mentre per "non corrente" i periodi oltre i 12 mesi successivi la medesima data.

Nella predisposizione del presente bilancio sono stati applicati gli stessi principi contabili adottati nella redazione del Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2023, ad eccezione di quanto descritto nei successivi paragrafi.

3 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 all'ampliamento, l'ammodernamento o il 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% - 6%	<i>A quote costanti fino al 31.03.2040</i>
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

Beni in *leasing*

i. Individuazione

Alla data di inizio di un contratto di locazione o di affitto in generale (*inception date*, anteriore tra quella di stipula del contratto e quella in cui le parti si impegnano a rispettare i termini contrattuali) e, successivamente, ad ogni modifica dei termini e delle condizioni contrattuali, la Società verifica se lo stesso contiene o rappresenta un *leasing*. In particolare, un contratto contiene o rappresenta un *leasing* se trasferisce il diritto di controllare l'utilizzo di un bene identificato, per un periodo di tempo stabilito, in cambio di un corrispettivo. In presenza di contratti contenenti più componenti, di natura *leasing* e non *leasing*, e quindi rientranti sotto altri principi contabili, la Società provvede alla separazione delle diverse componenti.

La decorrenza del *leasing* inizia quando il locatore mette il bene a disposizione del locatario (*commencement date*) ed è determinata considerando il periodo non annullabile del contratto, cioè il periodo durante il quale le parti hanno dei diritti e degli obblighi legalmente esecutivi (*enforceable*) e include anche i *rent-free period*. A tale durata si aggiunge:

- il periodo coperto da un'opzione di rinnovo del contratto ("opzione di proroga" o *renewal option*), quando la Società è ragionevolmente certa di esercitare tale opzione;
- i periodi successivi alla data di risoluzione ("opzione di risoluzione" o *termination option*), quando la Società è ragionevolmente certa di non esercitare tale opzione.

Le opzioni di risoluzione detenute solo dal locatore non sono considerate.

La Società ha scelto di non applicare il principio IFRS 16 ai contratti di breve durata (*short term lease*), ovvero che hanno durata inferiore ai 12 mesi, e ai contratti di modesto valore (*low value lease*), ovvero quelli in cui il bene, quando nuovo, oppure il valore complessivo del contratto, sono pari o inferiori a Euro 5.000. Per queste tipologie di contratto la Società rileva i pagamenti dovuti come costo con un criterio a quote costanti, o con altro criterio sistematico, se maggiormente rappresentativo.

ii. Contabilizzazione successiva

Alla data di decorrenza del *leasing*, la Società rileva l'attività per il diritto di utilizzo (*Right of Use* o RoU) nella corrispondente voce delle immobilizzazioni a seconda della natura del bene, e le passività del *leasing* (*lease liability*), classificate nelle voci

Passività finanziarie correnti e non correnti. L'attività consistente nel diritto di utilizzo viene inizialmente valutata al costo, comprensivo dell'importo della valutazione iniziale della passività del *leasing*, rettificato dei pagamenti dovuti per il *leasing* effettuati alla data o prima della data di decorrenza, incrementato dei costi diretti iniziali sostenuti e di una stima dei costi che il locatario dovrà sostenere per lo smantellamento e la rimozione dell'attività sottostante o per il ripristino dell'attività sottostante o del sito in cui è ubicata, al netto degli incentivi al *leasing* ricevuti.

La passività del *leasing* viene valutata al valore attuale dei pagamenti dovuti per il *leasing* non versati alla data di decorrenza. Ai fini dell'attualizzazione la Società utilizza, quando possibile e se evincibile dal contratto, il tasso di interesse implicito del *leasing* o, in alternativa, il tasso di finanziamento marginale (*incremental borrowing rate* IBR). I pagamenti dovuti per il *leasing* inclusi nella valutazione della passività comprendono i pagamenti fissi, i pagamenti variabili che dipendono da un indice o un tasso, gli importi che si prevede di pagare a titolo di garanzia sul valore residuo, il prezzo di esercizio di un'opzione di acquisto (che la Società ha la ragionevole certezza di esercitare), i pagamenti dovuti in un periodo di rinnovo facoltativo (se la Società ha la ragionevole certezza di esercitare l'opzione di rinnovo) e le penalità di risoluzione anticipata (a meno che la Società non abbia la ragionevole certezza di non risolvere anticipatamente il *leasing*).

Successivamente, l'attività per il diritto di utilizzo viene ammortizzata a quote costanti per l'intera durata del contratto, a meno che il contratto stesso non preveda il trasferimento della proprietà al termine della durata del *leasing*, ovvero il costo del *leasing* non riflette il fatto che il locatario eserciterà l'opzione d'acquisto. In tale ultimo caso l'ammortamento sarà il più breve tra la vita utile del bene e la durata del contratto. Le vite utili stimate delle attività per il diritto di utilizzo sono calcolate secondo il medesimo criterio applicato alle voci di immobilizzazioni di riferimento. Inoltre, l'attività per il diritto di utilizzo viene diminuita delle eventuali perdite per riduzione di valore (*impairment*) in relazione alla CGU cui lo stesso Diritto fa parte e rettificata al fine di riflettere le rimisurazioni della passività del *leasing*.

La passività del *leasing*, successivamente alla valutazione iniziale alla data di decorrenza, è valutata al costo ammortizzato utilizzando il criterio dell'interesse effettivo ed è rimisurata in caso di modifica dei futuri pagamenti dovuti per il *leasing* derivanti da una variazione dell'indice o tasso, in caso di modifica dell'importo che la Società prevede di dover pagare a titolo di garanzia sul valore residuo o quando la Società modifica la sua valutazione con riferimento all'esercizio o meno di un'opzione di acquisto, proroga o risoluzione. Quando la passività del *leasing* viene rimisurata, il locatario procede ad una corrispondente modifica dell'attività per il diritto di utilizzo. Se il valore contabile dell'attività per il diritto di utilizzo è ridotto a zero, la modifica viene rilevata nell'utile/(perdita) dell'esercizio.

Nel prospetto della situazione patrimoniale-finanziaria, la Società espone le attività per il diritto di utilizzo nelle stesse voci nelle quali sarebbero poste le attività sottostanti il *leasing*, se fossero di proprietà, e le passività del *leasing* tra le altre passività finanziarie. A conto economico gli interessi passivi sulle passività del *leasing* costituiscono una componente degli oneri finanziari e sono esposti separatamente dalle quote di ammortamento delle attività per il diritto di utilizzo.

Per quanto riguarda i *sub-leasing*, la Società, in qualità di locatore intermedio, classifica la sua quota nel *leasing* principale separatamente dal *sub-leasing*. A tal fine, classifica il *sub-leasing* con riferimento all'attività per il diritto di utilizzo derivante dal *leasing* principale, piuttosto che facendo riferimento all'attività sottostante. Se il *leasing* principale è un *leasing* a breve termine che la Società ha contabilizzato applicando l'esenzione prevista dal principio, il *sub-leasing* è classificato come *leasing* operativo. In presenza di *sub-leasing*, il *leasing* principale non è mai considerato di modesto valore.

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 spesi nel momento in cui sono sostenuti.

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

Riduzione di valore delle attività immateriali e materiali

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

i. Classificazione e valutazione di Attività finanziarie

La classificazione e la valutazione delle attività finanziarie detenute dalla Società riflette sia il Modello di *business* secondo il quale vengono gestite tali attività, sia le caratteristiche dei loro flussi finanziari. Il Modello di *business* indica se i flussi di cassa connessi con l'attività deriveranno alla Società dai soli incassi degli stessi in base al contratto, dalla vendita della attività finanziaria stessa, o da entrambi. Ai fini della valutazione circa le caratteristiche dei flussi di cassa, la Società effettua il c.d. SPPI *Test* (*Solely Payment of Principal and Interest Test*) a livello di singolo strumento, per definire se lo stesso genera flussi che rappresentano il solo pagamento di capitale e interessi (SPPI *Test* superato).

Al momento della rilevazione iniziale una attività finanziaria viene classificata in una delle seguenti categorie:

- costo ammortizzato (CA)
- *fair value* rilevato nelle altre componenti del conto economico complessivo (FVOCI)
- *fair value* rilevato nell'utile/(perdita) dell'esercizio (FVTPL)

(a) Attività finanziarie valutate al costo ammortizzato

Rientrano in tale categoria tutte le attività finanziarie per le quali sono contemporaneamente verificate le due condizioni seguenti:

- l'attività è detenuta esclusivamente per incassare i flussi di cassa contrattuali (Modello di *business* HTC *Held To Collect*); e
- gli stessi sono rappresentati unicamente dal capitale e dagli interessi (SPPI *Test* superato).

In questa categoria gli strumenti finanziari sono inizialmente rilevati al *fair value*, inclusivo dei costi dell'operazione, e successivamente valutati al costo ammortizzato. Gli interessi, calcolati utilizzando il criterio dell'interesse effettivo, le perdite (e i ripristini delle perdite) per riduzione di valore, gli utili/(perdite) su cambi e gli utili/(perdite) derivanti dall'eliminazione contabile, sono rilevati nell'utile/(perdita) dell'esercizio.

(b) Attività finanziarie valutate al fair value trough other comprehensive income (FVTOCI)

Rientrano in tale categoria tutte le attività finanziarie per le quali sono contemporaneamente verificate le due condizioni seguenti:

- l'attività è detenuta non solo per incassare i flussi di cassa contrattuali ma anche i flussi di cassa generati dalla sua vendita (Modello di *business* HTC&S *Held To Collect and Sale*); e
- gli stessi sono rappresentati unicamente dal capitale e dagli interessi (SPPI *Test* superato).

In questa categoria gli strumenti finanziari sono inizialmente rilevati al *fair value*, inclusivo dei costi dell'operazione. Gli interessi, calcolati utilizzando il criterio dell'interesse effettivo, le perdite (e i ripristini delle perdite) per riduzione di valore, gli utili/(perdite) su cambi e gli utili/(perdite) derivanti dall'eliminazione contabile sono rilevati nell'utile/(perdita) dell'esercizio, le altre variazioni del *fair value* dello strumento sono rilevate tra le altre componenti di conto economico complessivo (OCI). Al momento dell'eliminazione contabile dello strumento, tutti gli utili/(perdite) accumulati a OCI vengono riclassificati nell'utile/(perdita) dell'esercizio.

Con riguardo agli strumenti di capitale rientranti nell'ambito di applicazione dell'IFRS 9, si rinvia a quanto riportato nel capitolo "Partecipazioni in imprese controllate, collegate, a controllo congiunto e altre partecipazioni".

(c) *Attività finanziarie valutate al fair value to profit e loss (FVTPL)*

Rientrano in tale categoria tutte le attività finanziarie non classificate come valutate al costo ammortizzato o al FVOCI.

Vengono valutate inizialmente e successivamente al *fair value*. I costi dell'operazione e le variazioni di *fair value* sono rilevati nell'utile/(perdita) dell'esercizio.

ii. Classificazione e valutazione di 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.

iii. Valutazione successiva: perdite per riduzione di valore

La Società applica per la determinazione delle perdite per riduzione di valore il modello previsionale della 'perdita attesa su crediti' ('*expected credit loss*' o 'ECL'). Tale modello presuppone un livello significativo di valutazione in merito all'impatto dei cambiamenti dei fattori economici sull'ECL, ponderati in base alle probabilità.

I fondi copertura crediti sono valorizzati mediante il ricorso ai seguenti approcci metodologici: il "*General deterioration method*" e il "*Simplified approach*"; in particolare:

- il "*General deterioration method*" richiede la classificazione in tre *stage* degli strumenti finanziari, i quali riflettono il livello di deterioramento della qualità del credito dal momento in cui lo strumento finanziario è acquisito e comportano una differente modalità di calcolo dell'ECL;
- il "*Simplified approach*" prevede, per i crediti commerciali, i *contract asset* e i crediti derivanti da contratti di *leasing*, l'adozione di alcune semplificazioni, al fine di evitare che le entità siano costrette a monitorare i cambiamenti nel rischio di credito, così come previsto dal modello generale. La rilevazione della perdita secondo l'approccio semplificato deve essere *lifetime*, pertanto non è richiesta la *stage allocation*. La stessa viene calcolata su un periodo corrispondente alla vita residua del credito, generalmente non superiore a 12 mesi.

Nei casi in cui trova applicazione il *General Deterioration Method*, come anticipato, gli strumenti finanziari sono classificati in tre *stage* in funzione del deterioramento della qualità creditizia tra la data della rilevazione iniziale e quella di valutazione:

- *Stage 1*: comprende tutte le attività finanziarie in esame al momento della loro prima rilevazione (Data di rilevazione iniziale) a prescindere da parametri qualitativi (es.: *rating*) e ad eccezione di situazioni con evidenze oggettive di

impairment. Permangono in *stage 1*, in fase di valutazione successiva, tutti gli strumenti finanziari che non hanno avuto un aumento significativo del rischio di credito rispetto alla Data di rilevazione iniziale o che abbiano un basso rischio di credito alla data di riferimento. Per tali attività sono riconosciute le perdite su crediti attese nei prossimi 12 mesi (12-month ECL) che rappresentano le perdite attese in considerazione della possibilità che si verifichino eventi di *default* nei prossimi 12 mesi. Gli interessi degli strumenti finanziari compresi in *stage 1* sono calcolati sul valore contabile al lordo delle eventuali svalutazioni sull'*asset*;

- *Stage 2*: comprende gli strumenti finanziari che hanno avuto un aumento significativo del rischio di credito rispetto alla Data di rilevazione iniziale, ma che non hanno evidenze oggettive di *impairment*. Per tali attività sono riconosciute solo le perdite su crediti attese derivanti da tutti i possibili eventi di *default* lungo l'intera vita attesa dello strumento finanziario (*Lifetime ECL*). Gli interessi degli strumenti finanziari compresi in *stage 2* sono calcolati sul valore contabile al lordo delle eventuali svalutazioni sull'*asset*;
- *Stage 3*: comprende le attività finanziarie che hanno evidenze oggettive di *impairment* alla Data di valutazione. Per tali attività, sono riconosciute solo le perdite su crediti attese derivanti da tutti i possibili eventi di *default* lungo l'intera vita attesa dello strumento.

Ai fini della definizione dell'approccio metodologico da applicare alle attività in perimetro di *impairment* e segnatamente per l'identificazione della corretta probabilità di *default*, la Società ha individuato una segmentazione convenzionale in *cluster* omogenei in base alla tipologia di controparte:

- Pubblica Amministrazione: comprende tutti i crediti finanziari e commerciali aventi come controparte lo Stato, le Regioni, le Province, i Comuni, la UE od Organismi ad essa riconducibili;
- *Intercompany*: comprende tutti i crediti finanziari e commerciali tra controparti controllate;
- Depositi: tutti i depositi detenuti presso controparti bancarie;
- Crediti vs terzi: comprende i crediti finanziari e commerciali, diversi dai precedenti, aventi come controparti società non finanziarie, famiglie produttrici e famiglie consumatrici.

Inoltre, la Società ha deciso di applicare l'esenzione "Low Credit Risk Exemption" prevista dal principio contabile internazionale IFRS 9 per le tipologie di credito diverse dai crediti commerciali con *rating* ritenuto *Investment Grade* (da AAA a BBB-), in virtù della quale non viene eseguita la *stage allocation*, bensì esse vengono allocate direttamente in *stage 1* con *provisioning* a 1 anno.

Pertanto, l'applicazione del modello di *impairment*, prevede i seguenti principali *step* operativi:

- Distinzione tra crediti finanziari e crediti commerciali: è finalizzata ad isolare il perimetro dei crediti da assoggettare ai criteri di *stage allocation*, ossia tutti i crediti finanziari. Per i crediti commerciali, invece, il principio deroga all'applicazione della *stage allocation* in virtù dell'applicazione dell'approccio semplificato, secondo il quale la perdita attesa è sempre calcolata in ottica *lifetime*;
- Calcolo dell'Expected Credit Loss – Crediti Finanziari: per ogni *cluster*, una volta definito lo *stage* di appartenenza, si procede al calcolo della perdita attesa;
- Calcolo dell'Expected Credit Loss – Crediti Commerciali: per ogni *cluster*, si procede alla segmentazione del credito per fasce di scaduto (in particolare: posizioni a scadere, scaduto entro 1 anno, scaduto entro 2 anni, scaduto oltre i 2 anni) e quindi al calcolo della perdita attesa.

Determinazione del *fair value*

Il *fair value* degli strumenti quotati in pubblici mercati è determinato facendo riferimento alle quotazioni (*bid price*) alla data di chiusura del periodo. Il *fair value* di strumenti non quotati viene misurato facendo riferimento a tecniche di valutazione finanziaria: in particolare, il *fair value* degli *interest rate swap* è misurato attualizzando i flussi di cassa attesi, mentre il *fair value* dei *forward* su cambi è determinato sulla base dei tassi di cambio di mercato alla data di riferimento e ai differenziali di tasso attesi tra le valute interessate. Le attività e passività finanziarie valutate al *fair value* sono classificate nei tre livelli gerarchici di seguito descritti, in base alla rilevanza delle informazioni (*input*) utilizzate nella determinazione del *fair value* stesso. In particolare:

- Livello 1: attività e passività finanziarie il cui *fair value* è determinato sulla base dei prezzi quotati (non rettificati) in mercati attivi per attività o passività identiche a cui la Società può accedere alla data di valutazione;
- Livello 2: attività e passività finanziarie il cui *fair value* è determinato sulla base di *input* diversi da prezzi quotati di cui al Livello 1 ma osservabili direttamente o indirettamente;
- Livello 3: attività e passività finanziarie il cui *fair value* è determinato sulla base di dati di *input* non osservabili.

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, al netto delle svalutazioni effettuate secondo l'IFRS 9. 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*, che normalmente coincide con il valore nominale, e le relative variazioni sono rilevate a conto economico.

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 riflette 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 da contratti con i clienti

i. Rilevazione iniziale e valutazione successiva

La Società rileva i ricavi in modo che il trasferimento al cliente di beni e/o servizi risulti espresso in un importo che riflette il corrispettivo a cui la Società ritiene di avere diritto quale compenso per il trasferimento dei beni e/o servizi stessi. La rilevazione dei ricavi si snoda attraverso il c.d. *five step model*, il quale prevede: i) l'identificazione del contratto, ii) l'identificazione delle *performance obligation*, iii) l'identificazione del corrispettivo, iv) l'allocazione del corrispettivo alle *performance obligation*, v) la rilevazione del ricavo.

I ricavi sono valutati tenendo conto dei termini contrattuali e delle pratiche commerciali abitualmente applicate nei rapporti con i clienti. Il prezzo dell'operazione è l'importo del corrispettivo (che può includere importi fissi, variabili o entrambi) a cui si ritiene di avere diritto in cambio del trasferimento del controllo dei beni/servizi promessi. Per controllo si intende genericamente la capacità di decidere dell'uso dell'attività (bene/servizio) e di trarne sostanzialmente tutti i benefici rimanenti. Il corrispettivo totale dei contratti per la prestazione di servizi viene ripartito tra tutti i servizi sulla base dei prezzi

di vendita dei relativi servizi come se fossero stati venduti singolarmente. Nell'ambito di ciascun contratto, l'elemento di riferimento per il riconoscimento dei ricavi è il singolo obbligo di prestazione (*performance obligation*). Per ogni obbligazione di fare, separatamente individuata, la Società rileva i ricavi quando (o man mano che) adempie l'obbligazione stessa, trasferendo al cliente il bene/servizio (ossia l'attività) promesso. L'attività è trasferita quando (o man mano che) il cliente ne acquisisce il controllo. Per le obbligazioni di fare adempiute nel corso del tempo i ricavi vengono rilevati nel corso del tempo (*over the time*), valutando alla fine di ogni esercizio i progressi fatti verso l'adempimento completo dell'obbligazione. Per la valutazione dei progressi la Società utilizza il Metodo basato sugli *input* (*cost-to-cost method*). I ricavi sono rilevati sulla base degli *input* impiegati per adempiere l'obbligazione fino alla data, rispetto agli *input* totali ipotizzati per adempiere l'intera obbligazione. Quando gli *input* risultano distribuiti uniformemente nel tempo, la Società rileva i corrispondenti ricavi in maniera lineare. In determinate circostanze, quando non si è in grado di valutare ragionevolmente il risultato dell'obbligazione di fare, i ricavi vengono rilevati solo fino a concorrenza dei costi sostenuti.

Di seguito una breve descrizione circa la natura, le tempistiche di soddisfacimento delle *performance obligation* e i significativi termini di pagamento adottati con riferimento ai principali contratti con i clienti.

Ricavi per Contratti in costruzione

I ricavi per i servizi di ingegneria fanno riferimento all'Accordo RFI/GS Rail del 26.09.2001 così come modificato ed integrato dal verbale di accordo del 22.05.2013 validi per tutti gli incarichi di RFI/FSI. Per gli incarichi di Trenitalia si fa riferimento a quanto disciplinato dall'Accordo Quadro tra Trenitalia a GS Rail del 20.02.2018. Tali accordi disciplinano le modalità di svolgimento delle attività di progettazione e direzione dei lavori comprese le attività di coordinamento sicurezza in fase di progettazione ed esecuzione, responsabile dei lavori nonché tutte le attività di *project management* e svolgimento dei compiti previsti per il responsabile del Procedimento. Tali attività di ingegneria vengono attivate sulla base di un incarico specifico relativo ai lavori da eseguirsi, stabilendo un corrispettivo (ricavo) calcolato sulla base dell'importo lavori di riferimento e percentuali riferite ai vari gradi di progettazione e/o direzione dei lavori di volta in volta necessarie all'espletamento dell'incarico. La società riveste il ruolo di soggetto tecnico, i ricavi si misurano sulla base dagli stati di avanzamento delle attività (SIL/SAL/Produzione) e sono rilevati nel corso del tempo.

ii. Corrispettivi variabili

Se il corrispettivo contrattuale include un importo variabile (ad esempio a seguito di riduzioni, sconti, rimborsi, crediti, concessioni sul prezzo, incentivi, premi di rendimento, penalità oppure perché il corrispettivo stesso dipende dal verificarsi o meno di un evento futuro incerto), l'importo del corrispettivo cui si ritiene di avere diritto deve essere stimato. La Società stima i corrispettivi variabili in maniera coerente per fattispecie simili, usando il metodo del valore atteso o del valore dell'importo maggiormente probabile; in seguito, include l'importo stimato del corrispettivo variabile nel prezzo di transazione solo nella misura in cui tale importo risulta altamente probabile.

iii. Presenza di una componente finanziaria significativa

I ricavi vengono rettificati in presenza di componenti finanziarie significative, sia se la Società risulta finanziata dal proprio cliente (incasso anticipato), sia se lo finanzia (incassi differiti). La presenza di una componente finanziaria significativa viene identificata alla stipula del contratto, comparando i ricavi attesi con i pagamenti da ricevere. Essa non viene rilevata se tra il momento del trasferimento del bene/servizio e il momento del pagamento intercorre un periodo di tempo inferiore ai 12 mesi.

iv. Costi per l'ottenimento e l'adempimento del contratto

La Società capitalizza i costi sostenuti per l'ottenimento del contratto e che non avrebbe sostenuto se non lo avesse ottenuto (es. commissioni di vendita), quando prevede di recuperarli. Nel caso di mancato contratto, li capitalizza solo se esplicitamente addebitabili al cliente. La Società capitalizza i costi sostenuti per l'adempimento del contratto solo quando questi sono direttamente correlati al contratto, consentono di disporre di nuove e maggiori risorse per gli adempimenti futuri e si prevede che saranno recuperati.

Contributi pubblici

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

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.

Contributi in conto esercizio

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

Dividendi

Sono rilevati a conto economico quando sorge il diritto degli azionisti a ricevere il pagamento che normalmente corrisponde alla delibera assembleare di distribuzione dei dividendi.

La distribuzione di dividendi agli azionisti della Società viene rappresentata come movimento del patrimonio netto e registrata come passività nel periodo in cui la distribuzione degli stessi viene approvata dall'Assemblea degli azionisti.

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 alle 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".

PRINCIPI CONTABILI DI RECENTE EMANAZIONE

Principi contabili, emendamenti ed interpretazioni di prima adozione

Di seguito i nuovi principi contabili internazionali IAS/IFRS che hanno trovato applicazione a partire dal 1° gennaio 2024.

Amendments to IFRS 16 Leases: Lease Liability in a Sale and Leaseback - Il 22 settembre 2022 lo IASB ha emesso *Lease Liability in a Sale and Leaseback (Amendments to IFRS 16)* con l'obiettivo di chiarire le modalità di valutazione e contabilizzazione delle operazioni di sale and leaseback per il venditore-locatario che soddisfano i requisiti dell'IFRS 15. L'applicazione delle citate novità, ove applicabili e per la natura delle stesse, non ha determinato impatti significativi sulla presente Informativa finanziaria.

Amendments to IAS 1 Presentation of Financial Statements: Classification of Liabilities as Current or Non-current and Classification of Liabilities as Current or Non-Current - Il 23 gennaio 2020 lo IASB ha pubblicato modifiche allo IAS 1 Presentation of Financial Statements: *Classification of Liabilities as Current or Non-current* con l'obiettivo di chiarire come classificare i debiti e le altre passività tra quelli a breve o a lungo termine. Le modifiche inizialmente sarebbero dovute entrare in vigore dal 1° gennaio 2022, tuttavia lo IASB, con un secondo documento pubblicato il 15 giugno 2020, ne ha differito l'entrata in vigore al 1° gennaio 2024. Successivamente, il 31 ottobre 2022 lo IASB ha pubblicato un ulteriore emendamento *Non-current Liabilities with Covenants (Amendments to IAS 1)* per chiarire come le condizioni che un'entità deve rispettare entro dodici mesi dalla data di bilancio influenzano la classificazione di una passività.

L'applicazione delle citate novità, ove applicabili e per la natura delle stesse, non ha determinato impatti significativi sulla presente Informativa finanziaria.

Amendments to IAS 7 Statement of Cash Flows and IFRS 7 Financial Instruments: Disclosures: Supplier Finance Arrangements - Il 25 maggio 2023 è stato pubblicato dallo IASB l'emendamento allo IAS 7 che ha l'obiettivo di aggiungere requisiti di informativa e indicazioni all'interno degli obblighi di informativa esistenti, richiedendo alle entità di fornire informazioni qualitative e quantitative sugli accordi di finanziamento dei fornitori.

L'applicazione delle citate novità, ove applicabili e per la natura delle stesse, non ha determinato impatti significativi sulla presente Informativa finanziaria.

Principi contabili, emendamenti ed interpretazioni omologati da parte dell'Unione Europea ma non ancora applicati

Amendments to IAS 21 The Effects of Changes in Foreign Exchange Rates: Lack of Exchangeability - Il 15 agosto 2023 è stato pubblicato dallo IASB l'emendamento allo IAS 21 con l'obiettivo di specificare quando una valuta è scambiabile in un'altra valuta, come determinare il tasso di cambio quando una valuta non è scambiabile in un'altra valuta e in quest'ultimo caso le informazioni da fornire. Le modifiche entreranno in vigore dal 1° gennaio 2025 ed è in corso la valutazione degli eventuali impatti che la loro applicazione potrebbe determinare sul bilancio.

Principi contabili, emendamenti ed interpretazioni non ancora omologati da parte dell'Unione Europea

Per quegli emendamenti, principi e interpretazioni di nuova emissione che non hanno completato l'iter per l'omologazione da parte dell'UE, ma che trattano di fattispecie presenti attualmente o potenzialmente nel Gruppo FS, è in corso la valutazione degli eventuali impatti che la loro applicazione potrebbe determinare sui bilanci, tenendo in considerazione la decorrenza della loro efficacia. In particolare, tra questi, si segnalano:

Amendments to the Classification and Measurement of Financial Instruments – Nel mese di maggio 2024 lo IASB ha pubblicato le Modifiche alla classificazione e valutazione degli strumenti finanziari che hanno modificato l'IFRS 9 Strumenti finanziari e l'IFRS 7 Strumenti finanziari: informazioni integrative. Nel dettaglio lo IASB ha modificato le disposizioni relative a: (i) liquidazione di passività finanziarie mediante un sistema di pagamento elettronico; (ii) valutare le caratteristiche contrattuali dei flussi di cassa delle attività finanziarie, comprese quelle con caratteristiche legate ai fattori ambientali, sociali e di *governance* (ESG); (iii) informativa relativa agli investimenti in strumenti rappresentativi di capitale designati al *fair value* rilevato nelle altre componenti di conto economico complessivo e (iv) informativa aggiuntiva per gli strumenti finanziari con caratteristiche contingenti che non sono direttamente correlate ai rischi e ai costi di base del prestito. Le modifiche entreranno in vigore dal 1° gennaio 2026 ed è in corso la valutazione degli eventuali impatti che la loro applicazione potrebbe determinare sul bilancio.

IFRS 18 Presentation and Disclosure in Financial Statements – Nel mese di aprile 2024 lo IASB ha pubblicato un nuovo principio contabile, che sostituirà lo IAS 1 Presentazione del bilancio, per migliorare la rendicontazione dei risultati finanziari. L'IFRS 18 Presentazione e informativa in bilancio migliorerà la qualità dell'informativa finanziaria attraverso requisiti in materia di: (i) subtotali definiti nel conto economico; (ii) informativa sulle misure di performance definite dalla direzione; e (iii) aggiunta di nuovi principi per l'aggregazione e la disaggregazione delle informazioni. L'IFRS 18 entrerà in vigore dal 1° gennaio 2027 ed è in corso la valutazione degli eventuali impatti che la loro applicazione potrebbe determinare sul bilancio.

IFRS 19 Subsidiaries without Public Accountability: Disclosures - Il 9 maggio 2024 lo IASB ha emesso un nuovo principio contabile, l'IFRS 19 Controllate senza responsabilità pubblica: informazioni integrative, che consente di semplificare i sistemi e i processi di reporting per le società, riducendo i costi di redazione dei bilanci delle controllate ammissibili, pur mantenendo l'utilità di tali bilanci per i loro utilizzatori. L'IFRS 19 entrerà in vigore dal 1° gennaio 2027 ed è in corso la valutazione degli eventuali impatti che la loro applicazione potrebbe determinare sul bilancio.

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, su rischi ed opportunità anche legati al clima 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, fra cui la crisi tra Russia e Ucraina e la crisi in Medio Oriente, la situazione macroeconomica e , a cui sono legati possibili scenari futuri molto variegati e diversi negli effetti. 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 interessa 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 delle stime stesse.

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 non finanziarie

Le Attività materiali e immateriali con vita definita sono oggetto di verifica al fine di accertare se si sia verificata una riduzione di valore, che va rilevata tramite una svalutazione, quando sussistono indicatori che facciano prevedere difficoltà per il recupero del relativo valore netto contabile tramite l'uso o la vendita. La verifica dell'esistenza dei suddetti indicatori richiede da parte degli amministratori l'esercizio di valutazioni soggettive basate sulle informazioni disponibili all'interno e sul mercato, nonché sull'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.

Riduzione di valore delle attività finanziarie

Secondo il modello di *impairment* adottato dalla Società, la perdita attesa viene definita come la somma delle perdite attese derivanti dagli eventi di *default* che possono colpire lo strumento finanziario su un determinato orizzonte temporale; ciò si concretizza nella rilevazione della perdita attesa sia utilizzando dati passati e presenti, nonché informazioni in merito a circostanze future (*forward looking*). La determinazione delle perdite attese, soprattutto in presenza di attività finanziarie deteriorate o con evidenze oggettive di *impairment* richiede da parte degli amministratori l'esercizio di valutazioni soggettive basate sulle informazioni disponibili all'interno (es.: stima dei flussi attesi dall'attività finanziaria) e sul mercato, nonché dall'esperienza storica. La corretta identificazione degli elementi da utilizzare come base per la determinazione dell'*impairment* delle attività finanziarie, nonché le stime per la determinazione delle stesse, dipendono da fattori che possono variare nel tempo influenzando le valutazioni e stime effettuate dagli amministratori.

Opzioni di proroga/risoluzione nei contratti di *leasing*

I contratti di *leasing* che contengono delle opzioni di proroga/risoluzione comportano, alla data di decorrenza del *leasing*, la valutazione circa la ragionevole certezza di esercitare o meno le opzioni di proroga/risoluzione e la loro rivalutazione ogni qualvolta si verifichi un evento significativo o un significativo cambiamento delle circostanze sotto controllo della Società. La valutazione delle opzioni di proroga può richiedere da parte degli Amministratori l'esercizio di valutazioni soggettive basate sulle informazioni disponibili alla data di valutazione del *leasing*, nonché dall'esperienza storica.

Ammortamenti

Il costo delle attività materiali, immateriali a vita utile definita 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.

SETTORI OPERATIVI

Alla data della presente Relazione finanziaria la Società non ha titoli di debito o azioni quotate in un mercato regolamentato e rientra nel perimetro di consolidamento del Gruppo FS Italiane che, in ottemperanza all'IFRS 8 paragrafo 2 b, fornisce nelle Note al Bilancio Consolidato informazioni sui settori operativi.

4

Ricavi delle vendite e delle prestazioni

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

	2024	2023	Variazioni
Ricavi Locazioni Lungo Termine	46.477	42.863	3.613
Ricavi per Oneri di Conduzione	135.248	112.927	22.322
Ricavi per Ingegneria & Lavori	14.848	15.477	(629)
Ricavi per servizi ai clienti – parcheggi (Accantonamenti) - rilasci	785 (1.572)	9.565 0	(8.780) (1.572)
Totale	195.786	180.832	14.954

I ricavi di locazione si incrementano rispetto al precedente esercizio di Euro 3.613 migliaia, principalmente per: *(i)* i maggiori proventi derivanti dal contratto di trasferimento della gestione operativa degli quasi totalità degli *Hub* Multimodali alla società del Gruppo, FS Park S.p.A. (Euro 4.065 migliaia), con efficacia dal 1 ottobre 2023, che ha manifestato i suoi effetti pieni nell'anno 2024, *(ii)* dalle cognizioni di spazi e da nuove contrattualizzazioni verso società del gruppo e verso terzi (Euro 944 migliaia), in parte compensati dalla minor rilevazione di sopravvenienze attive (Euro 296 migliaia) e *(iii)* dal *turnover* fisiologico degli spazi (Euro 595 migliaia) come ad esempio l'edificio E della stazione di Roma Termini.

I ricavi per rimborso oneri di conduzione dei complessi immobiliari si incrementano di Euro 22.322 migliaia, principalmente collegati alla variazione dei servizi di *facility* ribaltabili svolti nelle stazioni (Euro 17.180 migliaia), come il *safety* e il *security*, pulizie e manutenzione, e delle utenze ribaltabili (Euro 3.13 migliaia) per l'aumento dei consumi.

I ricavi di ingegneria si decrementano di Euro 629 migliaia, principalmente per l'effetto combinato di minori anticipazioni per lavori (Euro 2.573 migliaia), parzialmente compensate dall'incremento dei ricavi sulle prestazioni di ingegneria (Euro 1.944 migliaia).

I ricavi per parcheggi si decrementano di Euro 8.780 migliaia, in seguito al trasferimento della gestione operativa ad un'altra società del gruppo, FS Park S.p.A., con effetto dal 01 ottobre 2023, della quasi totalità degli *Hub* Multimodali.

Gli accantonamenti a rettifica dei ricavi di Euro 1.572 migliaia sono relativi ad una stima attendibile delle obbligazioni future della società (prevalentemente rischi legati alle deliberazioni conseguenti alla Delibera Art n. 184/2023).

I ricavi per parcheggi rimangono in linea rispetto all'esercizio precedente. Di seguito un dettaglio per mercato geografico e per linee di servizi resi dalla Società.

	2024	2023
<i>Mercato geografico</i>		
Nazionale	15.633	25.042
UE		
Extra UE		
Totale ricavi da contratti con i clienti	15.633	25.042
<i>Linee di prodotti/Tipologia di clientela</i>		
Ricavi per servizi ai clienti – parcheggi	785	9.565
Ricavi Ingegneria & Lavori	14.848	15.477
Totale ricavi da contratti con i clienti	15.633	25.042
<i>Tempistica per la rilevazione dei ricavi</i>		
Servizi trasferiti in un determinato momento		
Servizi trasferiti nel corso del tempo	15.633	25.042
Totale ricavi da contratti con i clienti	15.633	25.042
Altri ricavi delle vendite e delle prestazioni	180.153	155.790
TOTALE RICAVI DELLE VENDITE E DELLE PRESTAZIONI	195.786	180.832

La tabella seguente fornisce informazioni sulle attività e passività derivanti da contratti con i clienti:

<i>Valori in migliaia di euro</i>	31.12.2024	31.12.2023	Variazione
Crediti per contratti con i clienti classificati nei "Crediti commerciali correnti/non correnti"	0	0	0
Crediti per contratti con i clienti classificati nelle "Altre attività correnti/non correnti"	0	0	0
Attività da contratto	8.713	6.875	1.838
Passività da contratto	(1.164)	(970)	(194)

Le attività derivanti da contratto sono rappresentate dal diritto della Società al corrispettivo per il lavoro completato ma non ancora fatturato alla data di chiusura del periodo con riferimento ai contratti con società del Gruppo FS per attività rese di soggetto tecnico nell'ambito di lavori in corso su ordinazione. Le passività derivanti da contratti con i clienti sono rappresentate principalmente da anticipi ricevuti per i medesimi contratti di soggetto tecnico, per i quali i ricavi saranno rilevati nel corso del tempo sulla base dell'avanzamento dei lavori.

La tabella seguente presenta le variazioni significative dei saldi delle attività e delle passività derivanti da contratto nel corso dell'esercizio:

<i>Valori in migliaia di euro</i>	Attività da contratto	Passività da contratto
Ricavi rilevati nell'esercizio che erano inclusi nel saldo di apertura delle "passività da contratto"	-	434
Incrementi delle passività da contratto al netto degli importi rilevati tra i ricavi nel corso dell'esercizio	-	(629)
Riclassifiche da "attività da contratto" rilevate all'inizio dell'esercizio a crediti	(4.075)	-
Incrementi delle attività da contratto dovuti a prestazioni rese	14.848	-
Incrementi dovuti a variazioni nella valutazione dello stato di avanzamento	-	-
Aggregazioni aziendali	-	-
Altre variazioni	(8.935)	-
Totale	1.838	(194)

Costi del contratto

Informazioni sulle rimanenti obbligazioni di fare

Tutti i corrispettivi derivanti da contratti con i clienti sono inclusi negli importi sopra riportati. Al 31 dicembre 2024, gli importi riguardano gli incarichi di soggetto tecnico verso società del Gruppo FS e sono relativi alle attività di progettazione e direzione dei lavori comprese le attività di coordinamento sicurezza in fase di progettazione ed esecuzione, responsabile dei lavori nonché tutte le attività di *project management* e svolgimento dei compiti previsti per il responsabile del Procedimento. Tali attività di ingegneria sono state attivate sulla base di un incarico specifico relativo ai lavori da eseguirsi, stabilendo un corrispettivo calcolato sulla base dell'importo lavori di riferimento e percentuali riferite ai vari gradi di progettazione e/o direzione dei lavori necessarie all'espletamento dell'incarico. Tali importi saranno rilevati come ricavi nel corso del tempo sulla base dell'avanzamento lavori. La Società, avvalendosi dell'espeditivo pratico previsto al paragrafo 121 dell'IFRS 15, non fornisce le informazioni relative alle rimanenti obbligazioni di fare la cui durata inizialmente prevista non è superiore a un anno.

5 Altri proventi

Il dettaglio degli altri proventi è riportato nella seguente tabella:

	2024	2023	Variazioni
Proventi da recuperi verso società del gruppo	2.333	1.518	815
Rimborsi vari/penali attive	829	194	635
Rimborsomanutenzione straordinaria	2.100	2.097	3
Proventi per attività di Distributore di energia elettrica (SDC)	620	688	(68)
Proventi progetto <i>Station4You</i>	202	1.894	(1.693)
Altri proventi	314	3.621	(3.307)
Totale	6.398	10.012	(3.614)

Gli altri proventi risultano in decremento rispetto all'esercizio precedente di Euro 3.614 migliaia. Ciò è dovuto principalmente all'effetto combinato dei minori ricavi verso società del Gruppo per la riorganizzazione del progetto *Station4You* (Euro 1.693 migliaia), per il venir meno del credito di imposta riconosciuto nell'esercizio precedente sui costi sostenuti per la quota parte di materia prima per le forniture di energia elettrica e di gas per il III 2022 e il I trimestre 2023 (Euro 3.593 migliaia), in parte compensati dal contributo ricevuto per i servizi di stazione straordinari per il Giubileo 2025 (Euro 254 migliaia), dalle maggiori penali attive verso appaltatori che gestiscono i servizi condominiali di stazione (Euro 635 migliaia) e dal corrispettivo riconosciuto da FS Sistemi Urbani S.p.A. per la gestione delle "aree verdi" (Euro 758 migliaia).

6 Costo del personale

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

	Valori in migliaia di euro		
	2024	2023	Variazione
· Salari e stipendi	10.350	9.294	1.055
· Oneri sociali	3.049	2.928	121
· Altri costi del personale a ruolo	166	(350)	516
· Trattamento di fine rapporto	657	593	63
· Accantonamenti e rilasci	10	0	10
Personale a ruolo	14.232	12.466	1.765
· Salari e stipendi	4	0*	4
Personale Autonomo e Collaborazioni	4	0	4
· Lavoro inter. Pers. Distaccato e stage	866	2.107*	(1.241)
Altri costi	866	2.107	(1.241)
Totale	15.101	14.574	528

*Al fine di migliorare la rappresentazione dei dati, si è provveduto a riclassificare i valori relativi all'esercizio precedente

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 subisce una variazione in aumento di Euro 528 migliaia rispetto all'esercizio 2023. La variazione deriva principalmente da un incremento dei costi del Personale a ruolo (Euro 1.055 migliaia), dall'incremento degli altri costi del personale a ruolo (Euro 516 migliaia), parzialmente compensato

da un decremento per i contratti di somministrazione per la gestione del progetto assegnato a GS Rail e denominato "Station4You" (Euro 1.241 migliaia).

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

Organico	Teste al 31.12.2023	Variazioni in aumento	Variazioni in diminuzione	Teste al 31.12.2024
Dirigenti	9	1	-	10
Quadri	39	5	(8)	36
Impiegati	134	33	(13)	154
Totale dipendenti	182	39	(21)	200
<i>Di cui distaccati in Gruppo FSI</i>	<i>1</i>	<i>1</i>	<i>0</i>	<i>2</i>
Distaccati da Gruppo FSI	1	1	0	2
Altri contratti	36	1	(36)	1
Totale	219	41	(57)	203

Di seguito si riporta la tabella relativa all'effettiva movimentazione del personale FTE per gli anni 2023 e 2024 ripartite per categoria:

Personale	Media FTE 2024	Media FTE 2023	Variazione
Dirigenti	9,5	9	0,5
Quadri	37,1	39,8	(2,7)
Impiegati	142	127,7	14,3
Totale a ruolo	188,6	176,5	12,2
Atipici	4,0	35,4	(34,4)
Distaccati da Gruppo FSI	1,7	1	0,7
Totale	194,3	212,8	(18,5)

7 Materie prime, sussidiarie, di consumo e merci

La voce è così dettagliata:

	Valori in migliaia di euro		
	2024	2023	Variazione
Materiali e materie di consumo	31	55	(24)
Totale	31	55	(24)

8 Costi per servizi

La voce è dettagliata nella seguente tabella:

	2024	2023	Variazione
Servizi – <i>Security</i>	29.588	21.181	8.407
Pulizie	30.971	29.257	1.715
Manutenzioni	38.155	33.185	4.970
Utenze di stazione	24.896	24.270	626
Utenze SDC	407	384	22
Costi Manutenzione Straordinaria GS Retail	2.100	2.097	3
Costi diretti per parcheggi	-	2.210	(2.210)
Manutenzioni, Pulizia, Utenze e altri Servizi appaltati	126.118	112.584	13.534
Canone di retrocessione v/società del Gruppo FSI	18.479	17.693	786
Altri fitti e noleggi	9	153	(144)
Costi per godimento beni di terzi	18.488	17.846	642
Consulenze	172	216	(45)
Servizi di Ingegneria	10.821	13.131	(2.309)
Prestazioni professionali	560	768	(208)
Utenze telefoniche ed elettriche	217	289	(72)
Viaggi e trasferte	230	168	62
Premi assicurativi	561	480	80
Servizi informatici	986	1.241	(255)
Compensi organi sociali	138	165	(27)
Spese pubblicitarie e promozionali	(13)	(3)	(10)
Altre prestazioni di terzi	273	467	(194)
Spese postali e trasporto merci	3	3	0
Accantonamenti / (Rilasci)	378	949	(571)
Prestazioni diverse	14.326	17.875	(3.550)
Totale	158.931	148.305	10.626

La voce costi per servizi si incrementa rispetto all'esercizio precedente di Euro 10.626 migliaia essenzialmente per l'effetto dell'aumento dei costi condominiali ribaltabili registrati nel corso del 2024, in linea con l'aumento sopra commentato dei relativi ricavi.

La voce costi per godimento di beni di terzi ammonta a Euro 18.488 migliaia e registra un incremento di Euro 642 migliaia rispetto all'esercizio precedente. Tale incremento è prevalentemente ascrivibile al maggior canone di retrocessione a seguito dei maggiori ricavi da locazione, ed accoglie anche i costi relativi ai *leasing* di breve termine (inferiori ai 12 mesi), i *leasing* di modesto valore (inferiori o pari a Euro 5.000), nonché i costi relativi ai pagamenti variabili non inclusi nella valutazione delle passività del *leasing*.

I servizi di ingegneria si decrementano di Euro 2.309 migliaia a seguito delle minori anticipazioni per lavori.

In relazione alla voce accantonamenti e rilasci si rimanda ai dettagli della nota "Fondi rischi e oneri".

9 Altri costi operativi

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

	2024	2023	Valori in migliaia di euro Variazione
Imposte e tasse diverse	3.822	3.755	66
Penalità, sanzioni, ammende	122	23	100
Abbonamenti e contributi associativi	23	32	(9)
Vertenze e contenziosi	-	-	-
Altri costi operativi	61	105	(43)
Accantonamenti e rilasci	127	768	(641)
Totale	4.155	4.682	(527)

La voce ammonta a Euro 4.155 migliaia con un decremento rispetto al 31 dicembre 2023 pari a Euro 527 migliaia principalmente ascrivibile ai minori accantonamenti relativi ai contenziosi fiscali per cui il rischio di soccombenza è probabile. Per ulteriori dettagli si veda la nota "Fondi rischi e oneri".

10 Costi per lavori interni capitalizzati

Gli oneri capitalizzati per lavori interni risultano pari a Euro 843 migliaia con un decremento di Euro 225 migliaia 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.

11 Ammortamenti, svalutazioni e accantonamenti

La voce è di seguito dettagliata:

	2024	2023	Valori in migliaia di euro Variazione
Ammortamento attività immateriali	1.107	1.306	(199)
Ammortamento attività materiali	10.023	9.914	109
Rettifiche e riprese di valore su crediti			
- Gruppo	700	294	406
- Terzi	(240)	(188)	(52)
Altre svalutazioni IFRS 9	6	(9)	15
Totale	11.596	11.317	280

La voce ammonta a Euro 11.596 migliaia con una variazione in aumento di Euro 280 migliaia rispetto al precedente esercizio. L'aumento rilevato è determinato principalmente all'aumento della voce rettifiche di valore su crediti verso società del Gruppo per Euro 406 migliaia.

12 Proventi finanziari

Il dettaglio dei proventi finanziari è rappresentato nella tabella seguente:

	2024	2023	Valori in migliaia di euro Variazione
Interessi attivi su depositi bancari	132	371	(239)
Interessi attivi da controllanti	513	399	114
Proventi finanziari diversi	354	256	98
(Accantonamenti) / Rilasci	(125)	(221)	96
Totale	874	806	68

Gli "interessi attivi su depositi bancari" sono relativi agli interessi attivi maturati nel corso dell'anno sulle disponibilità bancarie e si decrementano di Euro 239 migliaia per effetto della riduzione dei tassi di interesse registrati nel periodo.

La voce interessi attivi da controllanti è relativa agli interessi attivi maturati sul conto corrente intrasocietario intrattenuto con Ferrovie dello Stato Italiane SpA le cui condizioni sono riportate dettagliatamente nella nota 19 "Attività finanziarie non correnti e correnti".

La voce proventi finanziari diversi pari a Euro 354 migliaia si riferisce principalmente, per Euro 282 migliaia, agli interessi di mora maturati verso clienti per ritardato pagamento ai sensi del d. lgs. n. 192/2012 che recepisce la direttiva 2011/7/EU.d., interamente svalutati nella voce (Accantonamenti)/Rilasci in apposito fondo rettificativo in quanto non incassati, e per Euro 69 migliaia a interessi maturati a seguito all'applicazione del principio contabile IFRS 16 sui contratti di locazione in *sub-leasing*.

13 Oneri finanziari

Il dettaglio degli oneri finanziari è rappresentato nella tabella seguente:

	2024	2023	Valori in migliaia di euro Variazione
Interessi di mora	21	9	12
Interessi passive su finanziamenti a lungo termine	111	150	(39)
Svalutazioni di attività finanziarie	-	-	-
Oneri finanziari diversi	521	840	(320)
Oneri finanziari vs controllante	2.186	2.266	(80)
Oneri finanziari da Attualizzazione TFR	36	33	3
Accantonamenti / (Rilasci)	-	-	-
Totale	2.874	3.299	(425)

Gli oneri finanziari si decrementano di Euro 425 migliaia rispetto all'esercizio precedente per effetto principalmente diminuzione degli oneri finanziari diversi (Euro 320 migliaia) a causa all'estinzione avvenuta nel 2023 dei finanziamenti "Hot Money" pari a Euro 29,5 milioni erogati, rispettivamente, da Banco Popolare (per Euro 15 milioni) e Intesa San Paolo (per Euro 14,5 milioni); per i dettagli si rinvia alla nota 25 "finanziamenti a medio/lungo termine e a breve termine".

14 Imposte sul reddito dell'esercizio correnti, differite e anticipate

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

	2024	2023	Valori in migliaia di euro Variazione
IRAP	768	869	(101)
IRES	3.570	3.224	345
Rettifiche per imposte sul reddito relative a esercizi precedenti	(1.042)	(1.540)	498
Imposte differite e anticipate	(762)	(489)	(273)
Totale	2.535	2.064	470

La voce imposte sul reddito al 31.12.2024 risulta pari a Euro 2.535 migliaia, con una variazione in aumento di Euro 470 migliaia rispetto al periodo precedente principalmente per effetto delle minori rettifiche positive relative alle imposte sul reddito dell'esercizio precedente per Euro 498 migliaia, dalle maggiori imposte correnti per Euro 245 migliaia e dall'incremento delle imposte anticipate rilevate per Euro 273 migliaia.

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 2023 e 2024:

Riconciliazione tra l'onere fiscale teorico e l'onere fiscale corrente	Valori in migliaia di euro			
	IRES			
	2024	2023	Imponibile	Imposta
Utile prima delle imposte	11.212			10.486
Onere fiscale teorico			2.691	2.517
Aliquota fiscale teorica			24%	24%
Differenze temporanee deducibili in esercizi successivi	3.425	822		1.825
Differenze temporanee esercizi precedenti	(634)	(152)		(413)
Differenze permanenti tassabili				
Differenze permanenti deducibili	869	209		1.537
IRES	14.872	3.569	13.434	3.224
Aliquota effettiva		31,84%		30,75%
IRAP		768		869
Rettifiche per imposte esercizio precedente		(1.042)		(1.540)
Totale fiscalità differita		(762)		(489)
Totale imposte		2.535		2.064

15 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 2024 non si sono verificate variazioni nella vita utile stimata dei beni.

	Terreni, fabbricati, infrastruttura ferroviaria e portuale	Impianti e macchinari	Attrezzatura industriale e commerciale	Altri beni	Immobilizzazioni in corso e acconti	Totale
Costo Storico	299.013	199.747	993	6.509	27.847	534.110
Ammortamenti e perdite di valore	(28.282)	(40.728)	(992)	(6.293)	(993)	(77.288)
Contributi	(190.853)	(114.770)	-	-	(11.859)	(317.483)
Consistenza al 31.12.2023	79.878	44.249	1	217	14.996	139.339
Consistenza al 01.01.2024	79.878	44.249	1	217	14.996	139.339
Investimenti			502		20.894	21.396
Passaggi in esercizio	5.730	6.367			(12.097)	(0)
Ammortamenti	(5.221)	(4.593)	(1)	(137)		(9.952)
Alienazioni e dismissioni	(17)	(0)		(20)	(172)	(209)
Alienazioni e dismissioni - CS	(23)	(1)		(23)	(172)	(218)
Alienazioni e dismissioni - FdA	7	0		2		9
Perdite di valore						-
Riclassifiche	57				(7)	50
Riclassifiche Costo Storico	69				(7)	62
Riclassifiche Fondo Ammortamento	(12)					(12)
Incrementi dei contributi nel periodo					(8.530)	(8.530)
Riclassifiche dei contributi nel periodo	(757)	(505)			1.262	0
Altri movimenti						-
Totale variazioni	(208)	1.269	(1)	344	1.350	2.755
Costo Storico	304.790	206.113	993	6.988	36.466	555.350
Ammortamenti e perdite di valore	(33.509)	(45.321)	(993)	(6.427)	(993)	(87.243)
Contributi	(191.611)	(115.275)	-	-	(19.127)	(326.013)
Consistenza al 31.12.2024	79.670	45.517	0	561	16.346	142.095

Gli incrementi della voce Immobilizzazioni in corso e acconti, pari a Euro 20.894 migliaia nell'esercizio 2024, si riferiscono principalmente alla capitalizzazione di costi esterni e interni riguardanti, principalmente, spese di progettazione e lavori relativi agli interventi di Legge Obiettivo per Euro 5.446 migliaia (Euro 5.166 migliaia, al 31 dicembre 2023), valorizzazioni di complessi immobiliari per Euro 2.077 migliaia (Euro 764 migliaia, al 31 dicembre 2023), riqualificazione ed accessibilità alle Grandi Stazioni per Euro 1.204 migliaia (Euro 2.979 migliaia, al 31 dicembre 2023), migliorie su parcheggi per Euro 270 migliaia (Euro 1.256 migliaia, al 31 dicembre 2023), manutenzione straordinaria del patrimonio immobiliare per Euro 10.234 migliaia (Euro 8.645 migliaia, al 31 dicembre 2023) ed interventi di potenziamento legati all'accessibilità alle stazioni di Roma Termini e Roma Tiburtina in vista del Giubileo 2025 per Euro 1.663 migliaia.

Contributi governativi

I contributi in conto impianti sono pari complessivamente a Euro 326.013 migliaia (Euro 317.483 migliaia, al 31 dicembre 2023), in incremento di Euro 8.530 migliaia rispetto all'esercizio precedente.

La variazione si riferisce prevalentemente ai seguenti fenomeni:

- per Euro 5.301 migliaia, 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 e successiva delibera CIPESS n. 4/2022);
- per Euro 1.204 migliaia, alla Convenzione tra il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti (MIT) e GS Rail relativa agli “interventi per la riqualificazione ed accessibilità alle grandi stazioni ferroviarie” di cui alla legge 11 dicembre 2016;
- per Euro 1.663 migliaia, al contributo per gli interventi connessi alle celebrazioni del Giubileo della Chiesa Cattolica 2025 – ai sensi del DPCM 11 giugno 2024 e legge n. 234/2021;
- per Euro 362 migliaia, per il contributo ricevuto nell’anno in corso nell’ambito del capitolo di spesa 7006 a titolo di “Fondo per la revisione dei prezzi dei materiali nei contratti pubblici per fronteggiare gli aumenti eccezionali dei prezzi alcuni materiali da costruzione verificatisi nel secondo semestre dell’anno 2021”.

16 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	29.289
Ammortamenti e perdite di valore	(14.353)
Consistenza al 31.12.2023	14.936
Investimenti	138
Alienazioni	(83)
Alienazioni CS	(279)
Alienazioni FdA	196
Ammortamenti	(1.107)
Totale variazioni	(1.052)
Costo Storico	29.246
Ammortamenti e perdite di valore	(15.362)
Consistenza al 31.12.2024	13.884

Nel 2024 la Società non ha sostenuto costi per attività di ricerca e sviluppo.

17 Diritto di utilizzo beni in leasing

Lessee

Nella seguente tabella viene esposta la movimentazione dei diritti d'uso nel corso del 2024.

	Valori in migliaia di euro		
	Terreni, fabbricati, infrastruttura ferroviaria e portuale	Concess. licenze, marchi e dir. Simili	Totale
Costo Storico	309	17.390	17.699
Ammortamenti e perdite di valore	(77)	(3.147)	(3.224)
Contributi	-	-	-
Consistenza al 31.12.2023	232	14.243	14.475
Investimenti	69	-	69
Passaggi in esercizio	-	-	-
Ammortamenti	(72)	(640)	(713)
Alienazioni	54	-	54
Alienazioni CS	(32)	-	(32)
Alienazioni FdA	86	-	86
Totale variazioni	51	(640)	(589)
Costo Storico	346	17.390	17.736
Ammortamenti e perdite di valore	(64)	(3.787)	(3.851)
Contributi	-	-	-
Consistenza al 31.12.2024	282	13.603	13.885

Essi fanno principalmente riferimento a contratti di locazione passiva nelle stazioni di Napoli, Firenze, Milano e al canone di retrocessione della stazione di Roma Tiburtina.

Le passività di leasing e i loro movimenti durante l'anno sono riportati nella tabella che segue.

	valori in migliaia di euro
Movimentazione delle passività per leasing	2024
Passività del leasing al 1° gennaio	17.154
Iscrizione dei nuovi diritti d'uso	70
Rilevazione oneri finanziari	519
Pagamenti	(1.309)
Altre variazioni	248
Passività del leasing al 31 dicembre	16.680

Gli impatti a conto economico dell'esercizio sono riportati nella tabella che segue.

	valori in migliaia di euro
Impatti a conto economico	2024
Ammortamento dei diritti d'uso	713
Interessi passivi sulle passività del leasing	519
Costi relativi a leasing non in scope IFRS 16	18.313
Totale impatti a conto economico	19.544

18 Attività per imposte anticipate

Nei prospetti di seguito sono illustrati la consistenza delle attività per imposte anticipate, nonché i movimenti intercorsi nel 2024 della fiscalità differita iscritta per le principali differenze temporanee.

	31.12.2023	Incr. (Decr.) con impatto a Conto Economico	Altri movimenti	31.12.2024	Valori in migliaia di euro
Accantonamenti per rischi e oneri e perdite di valore con deducibilità fiscale differita	2.027	615		2.642	
Altre partite imposte e tasse	486	146		632	
Benefici ai dipendenti	14	(1)		13	
Attività per imposte anticipate	2.526	760		3.286	

Le attività per imposte anticipate al 31 dicembre 2024 sono pari a Euro 3.286 migliaia e si incrementano di Euro 760 migliaia rispetto al 31 dicembre 2023. 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. Non si ravvisano criticità in relazione alla recuperabilità delle imposte anticipate sulla base delle previsioni reddituali future della Società.

19 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								
	Non correnti	Correnti	Totale	Non correnti	Correnti	Totale	Non correnti	Correnti	Totale
- Altri crediti finanziari (verso controllante)		8.110	8.110		19.823	19.823		(11.713)	(11.713)
- Altri crediti finanziari (verso terzi)	797	581	1.378	1.133	371	1.504	(337)	210	(127)
Totale	797	8.691	9.488	1.133	20.194	21.327	(337)	(11.503)	(11.840)
Fondo svalutazione (verso controllante)		(5)	(5)		(12)	(12)		7	7
Fondo svalutazione (verso terzi)	(10)	(5)	(15)	(5)	(2)	(7)	(5)	(3)	(8)
Totale netto fondo svalutazione	787	8.681	9.468	1.129	20.180	21.309	(342)	(11.499)	(11.841)

I crediti finanziari nei confronti della Capogruppo sono costituiti interamente dal saldo al 31 dicembre 2024 del conto corrente intrasocietario 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. Il tasso medio applicato per l'esercizio 2024 è del 3,441%.

I crediti finanziari verso terzi sono costituiti dai crediti per contratti di locazione in *sub leasing* in applicazione al principio contabile internazionale IFRS 16.

20 Altre attività non correnti e correnti

Tale voce è così composta:

	Valori in migliaia di euro								
	31.12.2024			31.12.2023			Variazione		
	Non Correnti	Correnti	Totale	Non Correnti	Correnti	Totale	Non Correnti	Correnti	Totale
Altri crediti verso società del gruppo		19	19		147	147		(128)	(128)
Crediti per IVA		42	42					42	42
Ministero dell'Economia e delle Finanze/Trasporti	26.749	16.335	43.084	33.944	10.813	44.757	(7.195)	5.522	(1.673)
Crediti verso lo Stato per contenziosi									
Debitori diversi e ratei/risconti	2.793	3.076	5.869	2.920	2.438	5.358	(127)	638	511
Totale	29.541	19.473	49.014	36.864	13.399	50.263	(7.322)	6.074	(1.249)
Fondo Svalutazione	(1.102)	(21)	(1.123)	(1.103)	(13)	(1.117)	1	(8)	(6)
Totale netto fondo svalutazione	28.439	19.452	47.891	35.760	13.386	49.146	(7.321)	6.066	(1.255)

I "debitori diversi e ratei/risconti" non correnti si riferiscono, principalmente, per Euro 434 migliaia al contributo da parte di un conduttore per lavori di ristrutturazione dei locali, per Euro 1.277 migliaia al contributo per riqualificazione energetica – ex legge 296/2006 ("Ecobonus") e per Euro 1.079 migliaia per crediti verso un appaltatore per riconoscimento penali contrattuali e mancati ricavi, quest'ultimo interamente coperto da apposito fondo.

Relativamente a tale fattispecie il totale dei crediti verso l'appaltatore risulta complessivamente pari a Euro 2.430 migliaia, di cui Euro 1.350 migliaia classificati nei crediti correnti, attribuiti per il totale in sede di scissione alla GS Rail. Tuttavia, al contempo sono registrati debiti verso la società beneficiaria Grandi Stazioni Retail SpA per la quota parte del riconoscimento ottenuto legato ai mancati ricavi per il medesimo importo.

La voce "debitori diversi e ratei/risconti" correnti è relativa principalmente ad anticipi corrisposti a fornitori per Euro 1.801 migliaia, a depositi cauzionali per Euro 283 migliaia, a crediti verso Inarcassa per Euro 242 migliaia e a risconti delle polizze assicurative per Euro 499 migliaia.

I crediti verso il MIT sono di seguito dettagliati:

	Valori al 31.12.2023	Valori in migliaia di euro		
		Incrementi	Decrementi per incassi	Valori al 31.12.2024
In conto impianti				
- dal MIT Cap. 7060	4.404		(414)	3.990
- dal MIT Cap. 7556	40.181		(4.667)	35.514
- dal MIT Cap. 7006	172	362	(362)	172
Totale	44.757	362	(5.443)	39.676

L'incremento dei 362 mila euro è riferito al riconoscimento a favore di GS Rail del piano gestionale 1, del bilancio di previsione del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti per l'esercizio finanziario 2022 nell'ambito del capitolo di spesa 7006 a titolo di "Fondo per la revisione dei prezzi dei materiali nei contratti pubblici per fronteggiare gli aumenti eccezionali dei prezzi alcuni materiali da costruzione verificatisi nel secondo semestre dell'anno 2021".

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

Valori in migliaia di euro

Stazioni		Crediti Grandi Stazioni Rail vs MIT al 31/12/2024	
	Genova Principe		87
	Torino Porta Nuova		132
	Verona Porta Nuova		64
	Napoli Centrale		122
	Palermo Centrale		2
	Roma Termini		0
	Bari Centrale		1.549
	Bologna Centrale		2.034
Crediti MIT dal Cap.7060			3.990
	Milano Centrale		108
	Roma Termini		0
	Palermo Centrale		3.287
	Stazioni del SUD		1.790
Crediti MIT dal Cap.7556 PG1			5.185
	Torino Porta Nuova		938
	Roma Termini		1.494
	Bari Centrale		3.433
	Bologna Centrale		24.463
Crediti MIT dal Cap.7556 PG2			30.329
	Napoli Centrale		120
	Roma Termini		53
Crediti MIT dal Cap.7006 - 1 PG2			173
Totale Crediti verso il MIT			39.676

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

21

Crediti commerciali non correnti e correnti

I crediti commerciali sono così dettagliati:

valori in migliaia di euro								
31.12.2024			31.12.2023			Variazioni		
	Non correnti	Correnti	Totale	Non correnti	Correnti	Totale	Non correnti	Correnti
Clienti ordinari		16.551	16.551		16.951	16.951		(400)
Crediti verso società del Gruppo		54.574	54.574		25.751	25.751		28.823
- <i>Controllante</i>		21.674	21.674		8.243	8.243		13.431
- <i>Altre imprese consociate</i>		32.900	32.900		17.507	17.507		15.393
Totale	-	71.125	71.125		42.702	42.702		28.424
Fondo svalutazione	-	(6.128)	(6.128)		(5.543)	(5.543)		(585)
<i>Terzi</i>		(4.864)	(4.864)		(4.979)	(4.979)		115
<i>Gruppo</i>		(1.264)	(1.264)		(564)	(564)		(699)
Totale netto fondo	-	64.997	64.997		37.158	37.158		27.839
Attività da contratto per lavori in corso su ordinazione		8.713	8.713		6.875	6.875		1.838
Fondo svalutazione attività da contratto per lavori in corso su ordinazione		(19)	(19)		(18)	(18)		(1)
Totale	-	73.691	73.691		44.015	44.015		29.675

I crediti commerciali, al netto del fondo svalutazione crediti, al 31 dicembre 2024 presentano un incremento di Euro 29.675 migliaia rispetto all'esercizio precedente dovuto principalmente alla componente dei crediti verso le società del Gruppo (incremento pari a Euro 28.424 migliaia) ed è riferibile ai maggiori ricavi conseguiti rispetto all'esercizio precedente. Da sottolineare che il fondo svalutazione crediti è comprensivo di accantonamenti (pgressi e correnti), per complessivi Euro 1.046 migliaia relativi agli interessi di mora maturati, ma non incassati, verso clienti a fronte di ritardati pagamenti.

L'importo lordo relativo alle "Attività da contratto per lavori in corso su ordinazione", pari a Euro 8.713 migliaia, rappresenta l'ammontare dovuto dai clienti per i contratti relativi alle commesse in corso. La variazione in aumento, pari a Euro 1.838 migliaia rispetto al 31 dicembre 2023, è da imputare essenzialmente al maggior avanzamento dei lavori in corso su ordinazione delle commesse rispetto al valore delle fatture emesse di riferimento.

L'esposizione al rischio di credito per regione geografica è interamente nazionale e, pertanto, non sussistono criticità significative.

Non risultano crediti commerciali non correnti.

22 Disponibilità liquide e mezzi equivalenti

La voce è così dettagliata:

Descrizione	Valori in migliaia di euro		
	31.12.2024	31.12.2023	Variazione
Depositi bancari e postali	6.777	10.007	(3.230)
Denaro e valori in cassa	1	2	(1)
Totale	6.778	10.009	(3.231)
Fondo svalutazione	(4)	(6)	2
Totale netto fondo svalutazione	6.774	10.003	(3.229)

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

23 Crediti tributari

I crediti tributari rilevano il valore netto tra gli stanziamenti per l'imposta dell'anno e gli acconti IRAP versati nel 2024.

	31.12.2024	31.12.2023	Variazioni
Crediti per Ritenute d'acconto subite	1	1	-
Crediti Irap	-	-	-
Totale	1	1	-

24 Patrimonio netto

Le variazioni intervenute negli esercizi 2024 e 2023 per le principali voci del patrimonio netto sono riportate analiticamente nel "Prospetto delle variazioni del Patrimonio Netto".

Capitale sociale

Il capitale sociale della Società al 31 dicembre 2024, interamente sottoscritto e versato, risulta costituito, così come per il 2023, da numero 83.334 azioni ordinarie da nominali Euro 51,65 cadauna, per un totale di Euro 4.304.201. Al 31 dicembre 2024 il capitale azionario risulta detenuto per il 100% da Rete Ferroviaria Italiana SpA.

Riserva Legale

La riserva legale pari a complessivi Euro 861 migliaia non subisce variazioni rispetto al 31 dicembre 2023 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 Euro 28,7 milioni non subisce variazioni rispetto al 31 dicembre 2023.

Riserve da operazione straordinarie

La riserva ammonta a Euro 707 migliaia 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 Euro 224 migliaia, con un decremento rispetto all'esercizio precedente di Euro 4 migliaia, 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 Euro 41.553 migliaia.

Risultato dell'esercizio

Il risultato dell'esercizio ammonta a Euro 8.677 migliaia.

Nel prospetto seguente è indicata l'origine, la disponibilità e la distribuibilità delle voci di Patrimonio Netto, nonché la loro utilizzazione nei tre esercizi precedenti:

Origine*	Importi al 31.12.2024 (a+b)	Quota indisponi bile (a)	Quota disponibile (b)	Possibilit à di Utilizzo	Riepilogo delle utilizzazioni dei tre esercizi precedenti**				valori in migliaia di euro
					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		28.735	A, B, C					
Riserve di utili:									
Riserva legale	861		861	B					
Riserva da operazioni straordinarie	707		707	A, B, C					
Riserva IAS 19	(224)	(224)							
Altre riserve	(62)	(62)							
Utili portati a nuovo	41.553		41.553	A, B, C					
TOTALE	75.874	(286)	71.856						

A Per aumento di capitale

B Per copertura perdite

C Per distribuzione ai soci

* Il patrimonio netto totale è al netto del risultato dell'esercizio 2024

25 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	31.12.2024	31.12.2023	Variazione
Finanziamenti da controllante	45.000	45.000	-
Finanziamenti da banche	279	1.395	(1.116)
Totale	45.279	46.395	(1.116)
Finanziamenti a breve termine e quota corrente fin.medio/lungo termine	31.12.2024	31.12.2023	Variazione
Finanziamenti da controllante (breve termine)	69	99	(30)
Finanziamenti da banche (breve termine)	1.116	1.403	(286)
Totale	1.185	1.502	(317)
Totale Finanziamenti	46.464	47.897	(1.433)

Con riferimento al dettaglio delle scadenze contrattuali di dette passività finanziarie, comprensive degli interessi da versare, si rinvia alla nota 32 "Gestione dei rischi finanziari" paragrafo "Rischio di liquidità".

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

Valori in migliaia di euro							
				31.12.2024	31.12.2023		
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%	31/03/2026	1.395	1.395	2.512	2.512
Linea di credito FSI	EUR	Euribor 6 mesi + spread 1,00%	15/06/2028	45.000	45.000	45.000	45.000
Totale Finanziamenti				46.395	46.395	47.512	47.512

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 2024 confrontata con il 31 dicembre 2023:

Valori in migliaia di euro			
Posizione finanziaria netta	31.12.2024	31.12.2023	Variazione
Posizione finanziaria netta a breve termine	(13.496)	(27.959)	14.464
Attività finanziarie correnti*	(8.681)	(20.180)	11.499
Disponibilità liquide	(6.774)	(10.003)	3.229
Altre passività finanziarie	775	723	53
Finanziamenti da banche a breve termine	0	286	(286)
Finanziamenti da controllante a breve termine	69	99	(30)
Finanziamenti da banche a lungo termine – quote correnti	1.116	1.116	0
Posizione finanziaria netta a medio/lungo termine	60.397	61.698	(1.301)
Attività finanziarie non correnti	(787)	(1.129)	342
Finanziamenti da banche	279	1.395	(1.116)
Finanziamenti da controllante a lungo termine	45.000	45.000	0
Altre passività finanziarie	15.905	16.431	(526)
Totale complessivo	46.902	33.739	13.163

*include il c/c intrasocietario vs FSI per Euro 8.105 migliaia

Si precisa che, nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2024, a fronte degli ingenti incassi ricevuti nell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2023, dalla GS Rail nei confronti dello Stato, si è proceduto al rimborso totale della linea di credito *revolving* concessa dalla Capogruppo FS pari ad Euro 5 milioni e alla restituzione dei finanziamenti "Hot Money" pari a Euro 29,5 milioni erogati, rispettivamente, da Banco Popolare (per Euro 15 milioni) e Intesa San Paolo (per Euro 14,5 milioni). Tale fattispecie ha determinato la stabilizzazione del debito finanziario a medio lungo termine che al 31 dicembre 2024 si compone del finanziamento verso la Capogruppo Fs per Euro 45 milioni e della quota a lungo del mutuo Cariparma (Euro 279 migliaia). Pertanto la Posizione Finanziaria Netta subisce una flessione negativa dovuta essenzialmente alla diminuzione delle disponibilità liquide, le quali hanno risentito a loro volta del disallineamento temporale tipico della fatturazione degli oneri accessori ai conduttori. Nel corso 2024 la Società ha infatti sostenuto costi più elevati per oneri condominiali che verranno fatturati al conduttore e incassati solo nel 2025 poiché l'importo viene determinato sulla base dei consuntivi dell'anno precedente. Questo fenomeno ha causato una discrasia finanziaria tra pagamenti di debiti verso fornitori e incassi di crediti verso clienti.

26 Benefici ai dipendenti

Valori in migliaia di euro		
	31.12.2024	31.12.2023
Valore attuale obbligazioni TFR	619	629
Totale valore attuale obbligazioni	619	629

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	
	2024	2023
Obbligazioni a benefici definiti al 1° gennaio	629	714
<i>Interest cost</i> (*)	20	25
(Utili) perdite attuariali rilevati nel patrimonio netto	4	(5)
Anticipi/utilizzi e altre variazioni	(34)	(103)
Totale obbligazioni a benefici definiti	619	629

(*) 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 2023 e 2024 è costituito esclusivamente dagli oneri finanziari derivanti dall'attualizzazione del TFR.

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* 7-10 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:

	2024	2023
Tasso di attualizzazione	3,18%	3,08%
Incrementi future delle pensioni (tasso annuo incrementi TFR)	3,00%	3,00%
Tasso atteso di <i>turnover</i> dei dipendenti	4,50%	4,50%
Tasso atteso di anticipazioni	1%	1%
Probabilità di decesso	ISTAT 2022	RG48

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

Nel seguito sono riepilogati i risultati delle *sensitivity analyses* 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

31.12.2024

Tasso di <i>turnover</i> +1%	621
Tasso di <i>turnover</i> -1%	617
Tasso di inflazione +0,25%	626
Tasso di inflazione -0,25%	611
Tasso di attualizzazione + 0,25%	607
Tasso di attualizzazione - 0,25%	630

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	
31.12.2024	

<i>Service Cost</i> pro futuro annuo	0,00
<i>Duration</i> del piano	8,4

Erogazioni future previste

Anno	Valori in migliaia di euro
1	70
2	39
3	36
4	35
5	60

27 Fondo per rischi ed oneri

Nella tabella seguente sono riportate le consistenze ad inizio e fine anno e le movimentazioni dell'esercizio 2024 dei fondi per rischi ed oneri:

Fondi rischi e oneri	31.12.2023	Accantonamenti	Utilizzi	Rilascio fondi eccedenti	Valori in migliaia di euro	
					31.12.2024	
Contenzioso nei confronti del personale	-	10	-	-	-	10
Contenzioso nei confronti dei terzi:	4.183	2.508	(234)	(431)	6.025	
<i>Contenzioso fiscale</i>	1.807	127	(202)	-	1.732	
<i>Contenzioso civile</i>	2.375	2.381	(32)	(431)	4.293	
Totale fondi rischi e oneri	4.183	2.518	(234)	(431)	6.035	

Si specifica 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.

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

Grandi Stazioni S.p.A. 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 oltre accessori.

Grandi Stazioni S.p.A. ha chiamato in giudizio le compagnie assicuratrici e le ditte manutentrici.

Il Tribunale con la sentenza 4750/2020, **in pendenza dei termini per il deposito delle memorie di replica**, ha deciso il giudizio condannando la Società al risarcimento in favore del danneggiato del danno patrimoniale e non patrimoniale e condannando altresì le compagnie assicuratrici a tenere indenne GS Rail nei limiti delle rispettive quote (65% e 35%).

Il Tribunale ha poi condannato GS Rail al pagamento delle spese di lite in favore dei difensori dell'attore e delle ditte appaltatrici.

Le compagnie assicuratrici hanno impugnato la sentenza e GS Rail ha proposto appello incidentale con contestuale domanda di sospensione della sentenza, che è stata accolta dalla Corte d'Appello di Napoli.

La Corte ha rinviato l'udienza per la precisazione delle conclusioni fissandola al 13 febbraio 2025. All'udienza del 13 febbraio 2025 la causa è stata rinviata, sempre per p.c., all'udienza del 29 maggio 2025

L'esito dell'appello appare ragionevolmente positivo con possibile dichiarazione di nullità della sentenza e conseguente rimessione della causa al primo grado, ove, tuttavia il rischio di soccombenza può ritenersi possibile. Sussiste, anche, il rischio di condanna al pagamento delle spese processuali.

È stato dunque mantenuto apposito fondo per la condanna al pagamento delle spese di lite delle parti processuali (sono stati considerati, con riferimento al valore della causa, i valori minimi di cui al D.M. n. 55/2014 moltiplicati per il numero delle parti chiamate in causa, oltre accessori di legge) considerato che il rischio di soccombenza riferito al risarcimento del danno si ritiene coperto dalla relativa polizza assicurativa.

Un operatore economico ha richiesto l'annullamento dell'aggiudicazione da parte di GS Rail, a seguito di apposita procedura di gara, del servizio di progettazione di prevenzione incendi del complesso immobiliare della stazione di Roma Termini ad altro operatore.

Con sentenza n. 107/2018 il TAR Lazio ha accolto il ricorso avversario e, per l'effetto, annullato l'aggiudicazione impugnata e dichiarato l'inefficacia del contratto nelle more stipulato.

GS Rail è stata condannata al pagamento delle spese di lite pari ad Euro 3.000, importo per il quale è stato previsto apposito fondo.

Un operatore economico ha convenuto Grandi Stazioni S.p.A. innanzi al Tribunale di Roma al fine di ottenere la condanna al pagamento in suo favore della somma di Euro 7.167.514 oltre interessi e rivalutazione monetaria, credito asseritamente maturato a titolo di riserve nell'ambito di un accordo quadro per la realizzazione di opere di manutenzione straordinaria degli edifici della stazione Termini di Roma del 25 giugno 2007.

Il Tribunale di Roma con sentenza n. 6030/2021 ha ritenuto infondate o inammissibili la quasi totalità delle domande, ad eccezione di quelle già riconosciute dal CTU, pari ad Euro 188.006,62, delle quali GS Rail è stata condannata quindi al pagamento.

In data 4 novembre 2021 l'operatore economico ha notificato atto di appello avverso la citata sentenza sostenendo: i) l'illegittimità della sospensione dei lavori realizzata da Grandi Stazioni S.p.A.; ii) l'errato calcolo degli interessi e della rivalutazione monetaria relativamente agli importi di cui GS Rail è stata condannata al pagamento con sentenza di I° grado; iii) l'errato calcolo delle detrazioni contabili applicate da Grandi Stazioni S.p.A..

Alla prima udienza del 19 maggio 2022, la Corte di Appello di Roma ha rinviato la causa all'udienza dell'11 settembre 2025 per precisazione delle conclusioni.

Non è possibile fare previsioni sull'esito, tuttavia la domanda inerente l'errato calcolo degli interessi ha dei riscontri nella perizia del CTU e presenta profili di probabile fondatezza. È stato dunque previsto apposito fondo.

GS Rail ha proposto opposizione in data 1.09.2022 avverso il decreto di esecutorietà dello stato passivo del 30 giugno 2022 emesso dal Tribunale di Torino nell'ambito della procedura di amministrazione straordinaria n. 1/2021 di un consorzio stabile appaltatore di pulizie della Società.

In particolare si è ritenuto che, per quanto concerne le rispettive posizioni creditorie, la compensazione corretta avrebbe dovuto portare ad un credito residuo della Procedura pari ad Euro 1.300.482 e non pari ad Euro 5.257.894 come invece indicato nel progetto di stato passivo (importo dal quale devono detrarsi le somme relative alla fideiussione escussa per Euro 3.232.696).

Si è dunque appostato apposito fondo, essendo il rischio di soccombenza probabile, per euro 724.716, pari alla differenza tra l'importo non ammesso allo stato passivo, decurtato della fideiussione di cui sopra, e il credito residuo dovuto alla Procedura. A tale proposito si ritiene di evidenziare che nell'ambito della medesima procedura e con riferimento al contratto di appalto di GS Rail è stata respinta domanda di insinuazione di una delle consorziate esecutrici avente ad oggetto il riconoscimento di prestazioni ulteriori per importi rilevanti; in merito a tale situazione è pervenuta nel mese di dicembre 2023 alla Società diffida da parte della detta consorziata, alla quale si è fornito perentorio e negativo riscontro.

E' stato appostato un fondo sulla base della migliore stima, pari a Euro 40.000 per il rischio di pagamento di imposte di registro applicate sulle sentenze che vedono GS Rail soccombente in giudizio e solidalmente obbligata al pagamento. Ciò in considerazione dei numerosi contenziosi relativi alle maestranze degli appalti di pulizia.

Contenzioso fiscale sorto nei precedenti esercizi

I rischi fiscali stimati in carico alla Società, per un totale di Euro 1.732 migliaia, riguardano le seguenti posizioni: (i) imposte di registro su locazioni stimate in Euro 161 migliaia; (ii) altre imposte locali (TARI) stimate in Euro 1.002 migliaia; (iii) apposito fondo anche in considerazione dei numerosi contenziosi relativi alle maestranze di un consorzio stabile appaltatore di pulizie, di cui sopra, per Euro 569 migliaia; (iv) Euro 40 migliaia per imposte di registro delle sentenze che vedono GS Rail soccombente in giudizio.

Principali posizioni di contenzioso nei confronti del personale

Presenta una posizione per situazione di precontenzioso nei confronti di GS Rail con un accantonamento nell'esercizio per Euro 10 migliaia.

28 Passività finanziarie non correnti e correnti

Le passività finanziarie non correnti sono dettagliate come segue:

Valori in migliaia di euro									
	31.12.2024			31.12.2023			Variazione		
	Non correnti	Correnti	Totale	Non correnti	Correnti	Totale	Non correnti	Correnti	Totale
Passività finanziarie									
Passività del leasing	15.905	775	16.680	16.431	723	17.154	(526)	53	(473)
Totale	15.905	775	16.680	16.431	723	17.154	(526)	53	(473)

Le passività finanziarie non subiscono variazioni significative rispetto all'esercizio precedente.

29 Altre passività non correnti e correnti

	Valori in migliaia di euro								
	31.12.2024			31.12.2023			Variazione		
	Non correnti	Correnti	Totale	Non correnti	Correnti	Totale	Non correnti	Correnti	Totale
Acconti per contributi MIT		34.873	34.873		41.040	41.040		(6.167)	(6.167)
Debiti vs Ist. Di Prev. e di Sic.Soc.		1.265	1.265		1.255	1.255		9	9
Altri debiti tributari		1.236	1.236		1.177	1.177		59	59
Debiti per IVA verso FSI									
Ires per consolidato fiscale verso FS It.		1.111	1.111		776	776		335	335
Altri debiti	505	2.396	2.902	608	1.879	2.487	(102)	517	415
Ratei e Risconti passivi		9.028	9.028		7.042	7.042		1.986	1.986
Totale	505	49.909	50.414	608	53.170	53.778	(102)	(3.262)	(3.364)

Le altre passività non correnti sono costituite principalmente: da altri 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 alle seguenti fattispecie:

- debiti verso istituti di previdenza e sicurezza sociale per Euro 1.265 migliaia;
- ritenute operate a fine esercizio e parzialmente liquidate nel corso del mese di gennaio 2024 per Euro 1.236 migliaia;
- debiti per IRES da consolidato fiscale (in vigore per il triennio 2022-2024) per Euro 1.111 migliaia, che scaturiscono dalla differenza tra acconti versati ed imposte maturate di competenza dell'esercizio;
- altri debiti, composta da debiti verso il personale per competenze maturate e non liquidate, per Euro 2.396 migliaia;
- ratei e risconti passivi, per Euro 9.028 migliaia, relativi alle quote di ricavo di competenza del 2025 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 2024 ammontano a Euro 34.873 migliaia e, di seguito, se ne riporta la relativa movimentazione:

	31.12.2023	Incrementi	Decrementi	Valori in migliaia di euro	
				Altre variazioni	31.12.2024
Acconti per contributi:					
- Ministero dell'Infrastrutture e dei Trasporti (MIT)	41.040	2.000	(8.167)		34.873
Totale	41.040	2.000	(8.167)		34.873

Il decremento di Euro 8.167 migliaia è relativo all'utilizzo tramite allocazione dei contributi per competenza sulle immobilizzazioni per lavori effettuati ai quali temporalmente non è corrisposto un incasso.

30 Debiti commerciali non correnti e correnti

	Valori in migliaia di euro					
	31.12.2024		31.12.2023		Variazioni	
	Non correnti	Correnti	Non correnti	Correnti	Non correnti	Correnti
Debiti verso fornitori	-	71.072	-	63.466	-	7.606
Debiti per contratti di costruzione	-	1.164	-	970	-	194
Deb. commerciali v.so società del Gruppo	-	19.995	-	16.983	-	3.012
Totale	-	92.231	-	81.419	-	10.812

L'incremento al 31 dicembre 2024 dei debiti correnti verso i fornitori rispetto al valore del 31 dicembre 2023 è pari a Euro 10.812 migliaia ed è sostanzialmente riconducibile ai maggiori costi sostenuti nel corso del 2024, in linea con l'aumento dei crediti commerciali sopra commentato.

La voce Debiti per contratti in costruzione, pari a Euro 1.164 migliaia, 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 si incrementano di Euro 3.012 migliaia rispetto al periodo precedente.

31 Debiti per imposte sul reddito

I debiti per imposte sul reddito sono dettagliati come segue:

	valori in migliaia di euro		
	31.12.2024	31.12.2023	Variazione
IRAP	96	347	(251)
Totale	96	347	(251)

32 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 e di cambio.

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 accentratato 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 2024, confrontata con il saldo al 31 dicembre 2023.

	Valori in migliaia di euro	
	31.12.2024	31.12.2023
Altre attività non correnti	28.265	35.587
Fondo svalutazione	(1.102)	(1.103)
Altre attività non correnti al netto del fondo svalutazione	27.163	34.484
Attività finanziarie non correnti	797	1.133
Fondo svalutazione	(10)	(5)
Attività finanziarie non correnti al netto del fondo svalutazione	787	1.129
Crediti commerciali correnti	79.838	49.577
Fondo svalutazione	(6.148)	(5.561)
Crediti commerciali correnti al netto del fondo svalutazione	73.691	44.015
Attività finanziarie correnti	8.691	20.194
Fondo svalutazione	(10)	(14)
Attività finanziarie correnti al netto del fondo svalutazione	8.681	20.180
Disponibilità liquide e mezzi equivalenti	6.776	10.006
Fondo svalutazione	(4)	(6)
Disponibilità liquide e mezzi equivalenti	6.772	10.000
Altre attività correnti	18.942	13.105
Fondo svalutazione	(21)	(13)
Altre attività correnti al netto del fondo svalutazione	18.921	13.092
Total esposizione al netto del fondo svalutazione *	136.015	122.899

* 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:

Valori in migliaia di euro

	31.12.2024	31.12.2023
Pubblica Amministrazione, Stato Italiano, Regioni	43.129	44.848
Società del Gruppo	69.670	52.001
Clienti ordinari	16.143	16.050
Istituti finanziari	6.772	10.000
Totale attività finanziarie	136.015	122.899*

* non sono inclusi i crediti di natura tributaria

	31.12.2024	31.12.2023
Pubblica Amministrazione, Stato Italiano, Regioni	31,71%	36,49%
Società del Gruppo	51,44%	42,31%
Clienti ordinari	11,87%	13,06%
Istituti finanziari	4,98%	8,14%
Totale attività finanziarie	100%	100%

Le tabelle seguenti forniscono una ripartizione delle attività finanziarie e dei crediti commerciali al 31 dicembre 2024 e al 31 dicembre 2023, raggruppate per scaduto:

	Scaduti da					
	Non scaduti	0-180	180-360	360-720	oltre 720	Totale
Pubblica Amministrazione	43.146	-	-	-	-	43.146
Fondo Svalutazione	(17)	-	-	-	-	(17)
	43.129	-	-	-	-	43.129
Società del Gruppo	64.461	4.118	4.111	352	(1.783)	71.259
Fondo Svalutazione	(862)	-	(24)	(15)	(388)	(1.289)
	63.598	4.188	4.087	337	(2.171)	69.970
Clienti terzi	9.724	1.398	1.398	2.522	7.086	22.127
Fondo Svalutazione	(133)	-	-	(119)	5.792	(5.984)
	9.591	1.398	1.398	2.402	1.354	16.143
Istituti finanziari	6.776	-	-	-	-	6.776
Fondo Svalutazione	(4)	-	-	-	-	(4)
	6.772	-	-	-	-	6.772
TOTALE ATTIVITA' FINANZIARIE	123.090	5.516	5.485	2.740	(816)	136.015

Valori in migliaia di euro

31.12.2023

	Scaduti da					
	Non scaduti	0-180	180-360	360-720	oltre 720	Totale
Pubblica Amministrazione	44.877	-	-	-	-	44.877
Fondo Svalutazione	(28)	-	-	-	-	(28)
	44.848	-	-	-	-	44.848
Società del Gruppo	54.020	2.936	(18)	140	(4.481)	52.596
Fondo Svalutazione	(570)	(2)	-	-	(24)	(596)
	53.450	2.934	(18)	140	(4.505)	52.001
Clienti terzi	9.120	3.917	633	2.083	6.381	22.123
Fondo Svalutazione	(99)	(27)	-	(686)	(5.260)	(6.073)
	9.011	3.890	633	1.397	1.121	16.050
Istituti finanziari	10.006	-	-	-	-	10.006
Fondo Svalutazione	(6)	-	-	-	-	(6)
	10.000	-	-	-	-	10.000
TOTALE ATTIVITA' FINANZIARIE	117.308	6.824	614	1.537	(3.384)	122.899

Le tabelle seguenti riportano l'esposizione complessiva e l'*impairment* derivato di ciascuna classe di credito, determinati per classe di rischio al 31 dicembre 2024 e al 31 dicembre 2023, così come determinati dall'agenzia di rating Standard&Poor's:

valori in migliaia di euro

31.12.2024

FVTPL	FVOCI <i>12-months expected credit losses</i>	COSTO AMMORTIZZATO		
		<i>12-months expected credit losses</i>	<i>Lifetime-not impaired</i>	<i>Lifetime-impaired</i>
da AAA a BBB-		57.510	63.107	
da BB a BB+		786		
da B a CCC		2.926	18.978	
da CC a C				
D				
Valori contabili lordi		61.223	82.085	
F.do svalutazione		1.125	6.169	
Valore netto		60.098	75.916	

valori in migliaia di euro

31.12.2023				
FVTPL	FVOCI	COSTO AMMORTIZZATO		
		<i>12-months expected credit losses</i>	<i>12-months expected credit losses</i>	<i>Lifetime-not impaired</i>
da AAA a BBB-			73.960	32.641
da BB a BB+			627	
da B a CCC			3.307	19.068
da CC a C				
D				
Valori contabili lordi			77.894	51.709
F.do svalutazione			1.128	5.575
Valore netto			76.765	46.134

Nel seguito il dettaglio delle variazioni riferite alle rettifiche e riprese di valore delle attività finanziarie

	<i>12-months expected credit losses</i>	<i>Lifetime- not impaired</i>	<i>Lifetime- impaired</i>	valori in migliaia di euro	
				TOTALE	
Saldo al 31 dicembre 2023	1.128	5.575		6.703	
Passaggio a ECL lungo tutta la vita del credito – non deteriorato					
Passaggio a ECL lungo tutta la vita del credito – deteriorato					
Attività finanziarie rimborsate					
Attività finanziarie acquisite					
Rivalutazione/svalutazione netta del fondo svalutazione	(3)	594		591	
Utilizzo fondo svalutazione					
Saldo al 31 dicembre 2024	1.125	6.169		7.293	

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 Finance & Investor Relations della Capogruppo, con l'obiettivo di garantire un'efficace e 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 2024 si conferma che la Società non ha utilizzato linee di credito a breve né verso banche né verso la Capogruppo FS.

Le scadenze contrattuali delle passività finanziarie al 31 dicembre 2024 e al 31 dicembre 2023, indicati al lordo degli interessi da versare, sono esposte nella tabella seguente:

Valori in migliaia di euro

31/12/2024	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	1.395	1.395	558	558	279		
Debiti verso altri finanziatori	45.069	45.069	69			45.000	
Passività finanziarie							
Passività del leasing	16.680	16.680	388	388	1.320	2.313	12.272
Debiti finanziari non derivati	63.144	63.144	1.014	946	1.599	47.313	12.272
Debiti commerciali	92.231	92.231	42.309	49.923			
TOTALE PASSIVITÀ FINANZIARIE	155.375	155.375	43.323	50.868	1.599	47.313	12.272

31/12/2023	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	2.798	2.798	286	1.116	1.395		
Debiti verso altri finanziatori	45.099	45.099	99			45.000	
Passività finanziarie							
Passività del leasing	17.154	17.154	361	361	1.296	2.066	13.068
Debiti finanziari non derivati	65.051	65.051	747	1.478	2.692	2.066	58.068
Debiti commerciali	81.419	81.419	23.836	57.583			
TOTALE PASSIVITÀ FINANZIARIE	146.470	146.470	24.583	59.061	2.692	2.066	

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

31/12/2024	Valore contabile	Entro 12 mesi	1-5 anni	Oltre 5 anni
Finanziamenti da banche				
Finanziamenti da banche	1.395	1.116	279	
Debiti verso altri finanziatori	45.069	69	45.000	
Passività finanziarie				
Passività per leasing	16.680	775	3.633	12.272
Debiti finanziari non derivati	63.144	1.960	48.912	12.272
Debiti commerciali	92.231	92.231		

Valori in migliaia di euro

31/12/2023	Valore contabile	Entro 12 mesi	1-5 anni	Oltre 5 anni
Finanziamenti da banche	2.798	1.682		
Debiti verso altri finanziatori	45.099	99		45.000
Passività finanziarie				
Passività per leasing	17.174	723	3.363	13.068
Debiti finanziari non derivati	65.051	2.503	3.363	58.068
Debiti commerciali	81.419	81.419		

Si evidenzia che, con riferimento alle scadenze contrattuali, la quota più significativa è rappresentata dai debiti verso altri finanziatori riferito al finanziamento di Euro 45 milioni erogato nel 2023 dalla Capogruppo FS.

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 della Società a tale rischio entro livelli accettabili, ottimizzando, al tempo stesso, il rendimento degli investimenti. Tale rischio è, inoltre, declinato nella seguente componente: rischio di tasso di interesse sotto dettagliato.

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 e, 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	46.464	46.464	1.185	279	45.000	-
Tasso fisso	16.680	16.680	775	1.320	2.313	12.272
Saldo al 31 dicembre 2024	63.144	63.144	1.960	1.599	47.313	12.272
Tasso variabile	47.897	47.897	1.502	1.395	-	45.000
Tasso fisso	17.154	17.154	723	1.296	2.066	13.068
Saldo al 31 dicembre 2023	65.051	65.051	2.224	2.692	2.066	58.068

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 2024:

Valori in migliaia di euro

	<i>Shift + 50 bps</i>	<i>Shift - 50 bps</i>
Maggiori/(minori) interessi passivi per debiti a tasso variabile	239	239
Totale	239	239

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'informatica 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-dic-24	Crediti e finanziamenti attivi	Debiti e finanziamenti passivi
Attività finanziarie non correnti	787*	
Altre attività non correnti	27.163	
Crediti commerciali correnti	73.691	
Attività finanziarie correnti	8.681	
Disponibilità liquide	6.774	
Altre attività correnti	19.379*	
Finanziamenti a medio/lungo termine		45.279
Passività finanziarie non correnti		15.905
Altre passività non correnti		505*
Finanziamenti a breve termine e quota corrente finanziamenti medio/lungo termine		1.185
Debiti commerciali correnti		92.231
Passività finanziarie correnti		775
Altre passività correnti		49.909*

* non sono inclusi i crediti e debiti di natura tributaria

31-dic-23
Crediti e finanziamenti attivi
Debiti e finanziamenti passivi

Attività finanziarie non correnti	1.129*
Altre attività non correnti	34.484
Crediti commerciali correnti	44.015
Attività finanziarie correnti	20.180
Disponibilità liquide	10.003
Altre attività correnti	13.062*
Finanziamenti a medio/lungo termine	46.395
Passività finanziarie non correnti	16.431
Altre passività non correnti	608*
Finanziamenti a breve termine e quota corrente finanziamenti medio/lungo termine	1.502
Debiti commerciali correnti	81.419
Passività finanziarie correnti	723
Altre passività correnti	53.171*

** non sono inclusi i crediti e debiti di natura tributaria*

33 Ulteriori Informazioni

- Passività e attività potenziali

Arbitrati

Grandi Stazioni Rail S.p.A./ Grandi Stazioni Retail S.p.A. / Appaltatore

Il giudizio sottostante l'arbitrato *de quo* (opposizione a decreto ingiuntivo - Tribunale di Roma, R.G. n. 50997/2009) ha visto Grandi Stazioni Rail S.p.A. quale mera parte formale, in quanto trattasi di contenzioso trasferito, a valle della nota scissione del 28 giugno 2016, alla Grandi Stazioni Retail S.p.A.

Il Tribunale di Roma ha revocato con sentenza il decreto ingiuntivo emesso nei confronti di Grandi Stazioni S.p.A., rilevando l'incompetenza dell'adito Tribunale di Roma in favore del Collegio Arbitrale, stante la previsione della clausola compromissoria nel contratto di associazione in partecipazione tra le Parti.

Con domanda di arbitrato notificata in data 29 – 30 luglio 2021, l'Appaltatore, ha riassunto il giudizio sia nei confronti di Grandi Stazioni Rail S.p.A., sia nei confronti di Grandi Stazioni Retail S.p.A. ("GS Retail").

In data 16 agosto 2021 le Società hanno proceduto alla nomina del proprio arbitro congiunto sulla base della proposta di GS Retail, verificata internamente al Gruppo per il nulla osta.

In data 21 ottobre 2021, previa analoga verifica interna, GS Rail ha espresso il proprio nulla osta alle proposte di designazione del Presidente del Collegio Arbitrale formulate da GS Retail.

Il Collegio, con ordinanza del 22 gennaio 2024, ha ritenuto di disporre, sulla base della documentazione in atti, una consulenza tecnica d'ufficio.

All'udienza del 28 ottobre 2024 il Collegio si è riservato sulla decisione e ha prorogato il termine per il deposito del lodo a tutto il 31 marzo 2025.

PROCEDIMENTI CIVILI ED AMMINISTRATIVI

Grandi Stazioni Rail S.p.A./ex conduttore di Grandi Stazioni S.p.A.

Con ricorso ex artt. 414 e 447 bis c.p.c. un ex conduttore di Grandi Stazioni S.p.A. ha convenuto in giudizio l'attuale locatore Grandi Stazioni Retail S.p.A. per far accertare:

- la pertinenza, all'immobile locato, di un'area esterna adiacente l'immobile stesso (in precedenza occupata in assenza di titolo dal conduttore e poi consegnata a Grandi Stazioni Rail S.p.A. per consentire l'esecuzione dei lavori di cui *infra*);
- il diritto al risarcimento dei danni per asseriti gravi inadempimenti contrattuali, tra i quali il ritardo nella conclusione dei lavori relativi al parcheggio multipiano in corso di realizzazione, con finanziamenti pubblici, da Grandi Stazioni Rail S.p.A. e le asserite immissioni nocive derivanti dall'esecuzione dei lavori del detto parcheggio.

Il locatore convenuto in giudizio ha manifestato la propria carenza di legittimazione passiva e ha chiesto ed ottenuto la chiamata in causa di Grandi Stazioni Rail S.p.A., per essere dalla stessa garantita e manlevata.

Grandi Stazioni Rail S.p.A. si è costituita in giudizio deducendo, oltre talune inammissibilità in punto di rito, l'infondatezza e inammissibilità delle domande di garanzia e manleva formulate da parte convenuta, atteso che le questioni di causa afferiscono al rapporto locatizio cui Grandi Stazioni Rail S.p.A. è estranea a seguito della scissione societaria avvenuta nel 2016.

A seguito dell'esperimento delle diverse fasi procedurali si è pervenuti a sentenza, la n. 820/2023 pubblicata in data 24.1.2023, con la quale il Tribunale di Napoli ha rigettato tutte le domande formulate dall'ex conduttore.

Con distinti atti di citazione notificati a mezzo pec in data 28.2.2023 e 3.3.2023, la socia dell'impresa ex conduttore e l'ex conduttore hanno proposto appello avverso la sentenza del Tribunale di Napoli, chiedendo la riforma integrale della pronuncia di primo grado.

La Società si è costituita in entrambi i giudizi sostanzialmente ribadendo la correttezza del giudice di primo grado.

Alla prima udienza del 27 giugno 2023 relativa all'appello promosso dalla socia dell'ex conduttore la causa è stata rinviata all'udienza del 12 luglio 2023 ove la Corte ha disposto la riunione dei procedimenti, trattandosi di impugnazioni avverso la medesima sentenza, ed ha rinviato i giudizi riuniti all'udienza del 17.6.2025 per la precisazione delle conclusioni.

Grandi Stazioni Rail S.p.A./Concorrente appaltatore

Con ricorso notificato in data 30 giugno 2023 controparte ha richiesto l'annullamento dell'Atto di aggiudicazione definitiva - e di ogni altro atto presupposto - di Grandi Stazioni Rail S.p.A. in data 31.05.2023, in favore di altro operatore del Lotto n. 2 della gara a procedura aperta per "l'affidamento del servizio di conduzione, manutenzione e lavori sugli impianti fissi speciali siti nei complessi immobiliari delle stazioni ferroviarie gestite da Grandi Stazioni Rail S.p.A. e dei presupposti verbali di gara" nonché delle note di Grandi Stazioni Rail S.p.A. prot. 4247 del 14.06.2023 e prot. 4592 del 23.06.2023 con cui la Stazione Appaltante, a riscontro delle istanze di accesso agli atti presentate da controparte in data 31.05.2023 e 16.06.2023 ha negato l'accesso integrale agli atti di gara, consentendolo solo parzialmente.

Grandi Stazioni Rail S.p.A. si è costituita il 13 luglio 2023.

Le censure avversarie si sono incentrate sull'asserita erronea attribuzione dei punteggi sotto due profili: 1) inidoneità della certificazione di qualità del concorrente risultato aggiudicatario; 2) inesatta valutazione dei requisiti del Responsabile di Esercizio indicato in gara dallo stesso ricorrente.

Alla camera di consiglio del 19 luglio 2023 la parte ricorrente ha rinunciato all'istanza cautelare e la causa è stata rinviata all'udienza di merito del 10 gennaio 2024.

Successivamente, in data 29 settembre 2023 il ricorrente ha notificato atto di motivi aggiunti per censurare una presunta dichiarazione falsa contenuta nell'offerta del concorrente risultato aggiudicatario in ordine al periodo di esperienza di un tecnico ivi indicato. Al riguardo Grandi Stazioni Rail S.p.A. ha depositato memoria il 9 ottobre 2023. Alla camera di consiglio dell'11 ottobre 2023 il ricorrente ha di nuovo rinunciato alla sospensiva. Con sentenza n. 657/2024 del 12 gennaio 2024 il TAR ha accolto il motivo aggiunto sulla falsità della dichiarazione di cui sopra e per l'effetto ha annullato l'aggiudicazione avvenuta.

In data 2 febbraio 2024 Grandi Stazioni Rail S.p.A. ha proposto appello (R.G. 933/2024) dinanzi al Consiglio di Stato avverso la suddetta sentenza.

In data 27 maggio 2024 il Consiglio di Stato ha emesso dispositivo di sentenza n. 4669/2024 (sentenza n. 7096/2024 del 12.8.2024, data in cui sono poi state depositate le motivazioni) che ha accolto l'appello e per l'effetto ha respinto il ricorso originariamente proposto dal ricorrente.

Nelle more, con ricorso notificato in data 24 aprile 2024, il ricorrente, già controparte nei giudizi sopra descritti, ha chiesto al Tribunale Amministrativo Regionale per il Lazio l'annullamento del provvedimento del 28 marzo 2024 con cui Grandi Stazioni Rail S.p.A. ha disposto l'esclusione del ricorrente medesimo dalla gara in questione.

Con sentenza n. 9614 del 15 maggio 2024 il TAR ha accolto il detto ricorso.

Tuttavia essendo poco dopo intervenuto il dispositivo di sentenza sopra citato (n. 4669/2024 del Consiglio di Stato – sentenza n. 7096/2024 del 12.8.2024) che ha accolto l'appello di Grandi Stazioni Rail S.p.A., risulta cessata la materia del contendere.

In data 18.10.2024 controparte ha notificato e depositato ricorso per la revocazione della sentenza n. 7096/2024 del 12.8.2024. Grandi Stazioni Rail S.p.A. si è costituita il 20.10.2024 e all'udienza del 27.2.2025 la causa è stata trattenuta in decisione.

PROCEDIMENTI DINNANZI ALLE AUTORITÀ NAZIONALI E COMUNITARIE

Non sono in corso procedimenti da segnalare

- **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 Euro 54,8 migliaia, esclusi corrispettivi di competenza corrisposti alla stessa nell'esercizio per altri servizi diversi dalla revisione legale (Euro 19,3 migliaia).

- **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		
	2024	2023	Variazione
Amministratori	70	99	(29)
Sindaci	31	32	(1)
Totale	101	131	(30)

Ai suddetti compensi si deve aggiungere quello del componente esterno dell'Organismo di Vigilanza pari a Euro 35 migliaia per il 2024.

- **Informativa sull'attività di direzione e coordinamento**

Si riportano di seguito i prospetti riepilogativi dei dati essenziali dell'ultimo bilancio della società controllante Rete Ferroviaria Italiana SpA, che esercita l'attività di direzione e coordinamento ai sensi dell'art. 2497 bis Codice Civile. I dati essenziali della controllante Rete Ferroviaria Italiana SpA sono stati estratti dal relativo bilancio per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2023. Per un'adeguata e completa comprensione della situazione patrimoniale e finanziaria di Rete Ferroviaria Italiana SpA al 31 dicembre 2022, nonché del risultato economico conseguito dalla società nell'esercizio chiuso a tale data, si rinvia alla lettura del bilancio che, corredata della relazione della società di revisione, è disponibile nelle forme e nei modi previsti dalla legge.

	valori in migliaia di euro	
	31.12.2023	31.12.2022
Attività		
Totale attività non correnti	42.302.035	40.315.221
Totale attività correnti	4.967.650	5.163.611
Attività possedute per la vendita e gruppi in dismissione	-	-
Totale attività	47.269.685	45.478.832
Patrimonio netto		
Capitale sociale	32.528.425	31.528.425
Riserve	50.086	58.068
Utili (perdite) portati a nuovo	2.345.578	2.245.760
Utile (Perdite) d'esercizio	196.068	262.965
Totale Patrimonio Netto	34.120.157	34.095.220
Passività		
Totale passività non correnti	3.168.669	3.131.747
Totale passività correnti	9.980.860	8.251.865
Totale passività	13.149.528	11.383.613
Totale patrimonio netto e passività	47.269.685	45.478.832
	2023	2022
Ricavi operativi	2.867.550	3.233.448
Costi operativi	(2.617.359)	(2.921.672)
Risultato operativo	250.191	311.776
Proventi e (oneri) finanziari	(54.123)	(48.811)
Risultato prima delle imposte	196.068	262.965
Imposte sul reddito	-	-
Risultato netto di esercizio	196.068	262.965

- **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	
	2024	2023
Benefici a breve/lungo termine	1.985	1.708
Altri benefici a breve/lungo termine	23	75
Totale	2.008	1.783

- **Altre operazioni con parti correlate**

Nel seguito si descrivono i principali rapporti con parti correlate intrattenuti dalla Società, tutti regolati a normali condizioni di mercato.

Denominazione	Rapporti attivi	Rapporti passivi
	Oneri di conduzione	Commerciali e diversi:
	Occupazione complessi	
	Indennità occupazione	
Ferrovie dello Stato Italiane (a)	Consolidato fiscale IRES	
		TFR
		Consolidato IVA
	Finanziari:	
	Conto corrente intrasocietario	
	Interessi	
		Commerciali e diversi:
	Commerciali e diversi:	Commerciali e diversi:
	Oneri di conduzione	Canone di retrocessione
	Indennità d'occupazione	Acconti su lavori d'ingegneria
	Occupazione complessi	Utenze
		TFR
		Compensi organi sociali
Rete Ferroviaria Italiana (b)	Corrispettivi d'ingegneria	Personale distaccato
		Service
	Rimborsi	
	Locazioni	
Imprese consociate		
		Commerciali e diversi:
	Commerciali e diversi:	Commerciali e diversi:
	Oneri di conduzione	Acconti su lavori di ingegneria
	Indennità d'occupazione	E/c viaggi
Trenitalia (b)	Corrispettivi d'ingegneria	
	Occupazione complessi	
	Locazioni	

	Commerciali e diversi: Oneri di conduzione Indennità d'occupazione Occupazione complessi Rimborsi	Commerciali e diversi: TFR Fee Service
Ferservizi (b)		
Trenord (b)	Commerciali e diversi: Oneri di conduzione Locazioni Rimborsi	
Busitalia Sita Nord (b)	Commerciali e diversi: Oneri di conduzione Locazioni	
Stretto di Messina (b)	Commerciali e diversi: Oneri di conduzione Locazioni	
Fs Technology (b)	Commerciali e diversi: Oneri di conduzione Locazioni	Commerciali e diversi: Servizi
FS Sistemi Urbani (b)	Commerciali e diversi: Oneri di conduzione Locazioni	Commerciali e diversi: Canone di retrocessione
Mercitalia Shunting & Terminal (b)	Commerciali e diversi: Oneri di conduzione Locazioni	
Trenitalia France (b)	Commerciali e diversi: Oneri di conduzione Locazioni	
Mercitalia Rail (b)	Commerciali e diversi: Oneri di conduzione Corrispettivi	
Italferr (b)	Commerciali e diversi:	Commerciali e diversi: Personale distaccato
Anas (b)	Commerciali e diversi: Locazioni Oneri di conduzione	
Ferrovie Sud Est	Commerciali e diversi: Locazioni Oneri di conduzione Rimborsi	
Italcertifer (b)	Commerciali e diversi: Locazioni	

	Oneri di conduzione	
	Commerciali e diversi:	
Infrarail (b)	Personale distaccato	
	Commerciali e diversi:	
Trenitalia Tper Scarl (b)	Locazioni Oneri di conduzione	
	Commerciali e diversi:	Commerciali e diversi:
FS Security	Locazioni	
	Oneri di conduzione	Servizi di stazione
	Commerciali e diversi:	Commerciali e diversi:
FS Park (b)	Locazioni Oneri di conduzione	Personale distaccato
	Commerciali e diversi:	Locazioni passive
	Servizi generali	
Grandi Stazioni Immobiliare (b)	Oneri di conduzione	
	Service	

Altre parti correlate

	Commerciali e diversi:	
SO.G.I.N.	Locazioni	
	Oneri di conduzione	
RAI	Commerciali e diversi:	
	Locazioni	
	Commerciali e diversi:	
Gruppo Leonardo (già Finmeccanica)	Locazioni	
	Oneri di conduzione	
	Commerciali e diversi:	Commerciali e diversi:
Poste Italiane	Oneri di conduzione	Servizi
	Locazioni	
	Rimborsi	
Eni		Commerciali e diversi: Servizi
Enel	Commerciali e diversi: Servizi	Commerciali e diversi: Servizi
Altri fondi previdenziali		Commerciali e diversi: 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)

Nella seguente tabella sono riepilogati i valori economici e patrimoniali dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2024 delle transazioni con parti correlate.

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	2024				2024	
	Crediti	Debiti	Acquisti per investimenti	Garanzie e Impegni	Costi	Ricavi
Imprese Controllanti						
Ferrovie dello Stato Italiane	155	1.397			43	69
Rete Ferroviaria Italiana	26.386	21.988			9.070	107.919
Totale altre controllanti	26.541	23.385			9.113	107.987
Altre imprese consociate						
Trenitalia	11.556	4.291			111	29.893
FS Security	3.148	8.508			8.354	3.984
FSE	14					45
Ferservizi	1.329	115			59	3.313
Grandi Stazioni Immobiliare	1.471	1.093			55	1.822
FS Sistemi Urbani	12.921	3.752			10.512	24.522
Anas S.p.A.	57					1.188
Italferr	65				(65)	
Italcertifer	231	130				781
FS Park	3.508				(84)	8.211
Trenord	144	7				398
Busitalia Sita Nord	263	110				741
Stretto di Messina	408	174				581
Trenitalia France	15					
Mercitalia Shunting & Terminal	53	3				22
Trenitalia Tper Scarl	88					394
Infrarail	74	4			(121)	46
FS Technology	4	642			452	76
Mercitalia Rail	(28)					
Totale altre consociate	35.321	18.829			19.273	76.017
SO.G.I.N.	26	574				2.418
RAI	1					
Poste Italiane S.p.A.	9	9			1	28
Gruppo Finmeccanica (Leonardo)	4	6				13
Eni S.p.A.		1.618			4.503	
PREVINDAI		66			34	
Altri fondi previdenziali		9			133	
Enel S.p.A.	7	15			(3)	65
Totale altre parti correlate	47	2.297			4.668	2.524
TOTALE	61.909	44.511			33.054	186.528

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 GS Rail, è attivo un conto corrente intrasocietario su cui transitano gli incassi ed i pagamenti relativi ai rapporti economici intrattenuti con FS Italiane, Ferservizi, Italferr, RFI, FS Sistemi Urbani, FS Security e Trenitalia. Al 31 dicembre 2024 il saldo del c/c intrasocietario è pari a Euro 8.105.257.

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

Denominazione	2024		2024		
	Crediti	Debiti	Garanzie e Impegni	Oneri	Proventi
Imprese controllanti					
Ferrovie dello Stato Italiane	8.110	45.069		2.186	314
Grandi Stazioni Immobiliare				7	
Rete Ferroviaria Italiana				465	199
TOTALE	8.110	45.069		2.658	513

- Garanzie e impegni

Le garanzie prestate a terzi sono di seguito riepilogate:

Descrizione	31.12.2024	31.12.2023	Differenza
RISCHI			
Fidejussioni			
- a favore di altri	613	613	-
TOTALE	613	613	-

L'importo riguarda:

- Per Euro 500 migliaia, una fidejussione 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 (Euro 500 migliaia) con rinnovo automatico fino al ricevimento di comunicazione di svincolo da parte del comune;
- Per Euro 113 migliaia, una fidejussione 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.

- **Informazioni sulle erogazioni pubbliche**

Si riportano di seguito le informazioni richieste dall'art. 1, commi 125-129 della Legge n. 124/2017, così come riformulate dall'art. 35 del Decreto Legge n. 34/2019 (convertito in Legge n. 58/2019).

Soggetto erogante	Descrizione	Importo incassato nell'anno 2024
Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti	Primo programma delle infrastrutture strategiche (Legge 443/2001) di cui alla delibera CIPESS 21/12/01 n. 121. Programma degli interventi per la riqualificazione e la realizzazione delle infrastrutture complementari alle grandi stazioni (Delibere CIPESS 14 marzo 2003, n. 10, 6 aprile 2006 n. 129 e 22 luglio 2010 n. 61).	414.018,09
Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti	Interventi in favore di Grandi Stazioni per la riqualificazione ed accessibilità alle grandi stazioni ferroviarie di cui alla legge 11 dicembre 2016, n. 232 concernente "Bilancio di previsione dello Stato per l'anno finanziario 2017 e bilancio triennale 2017-2019".	4.666.997,84
Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti	Fondo per la revisione dei prezzi dei materiali nei contratti pubblici per fronteggiare gli aumenti eccezionali dei prezzi alcuni materiali da costruzione verificatisi nel secondo semestre dell'anno 2021	362.178,18
Ministero dell'Economia e delle Finanze per il tramite della Società Giubileo 2025	DPCM 11 giugno 2024, recante l'approvazione del programma dettagliato degli interventi connessi alle celebrazioni del Giubileo della Chiesa Cattolica 2025, e l'integrazione del piano delle azioni di cui al decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 10 aprile 2024, ai sensi dell'articolo 1, comma 422, della legge 30 dicembre 2021, n. 234 e dell'articolo 1, comma 488, della legge 30 dicembre 2023, n. 213.	541.130,81

Nel *network* di GS Rail sono presenti occupazioni per associazioni, volontariato, spazi riservati ad accoglienza, che rientrano tra i Soggetti c.d. "Altri FSI/RFI", la cui titolarità contrattuale verso GS Rail è generalmente del relativo Concedente.

In tabella sono indicati invece gli spazi attualmente in uso gratuito, la cui titolarità risulta direttamente di GS Rail in virtù di occupazioni pregresse alla Convenzione di luglio 2016:

STAZIONE	PROPRIETARIO	GESTORE	Totale MQ attualmente in uso gratuito
MILANO CENTRALE	RFI	CITY ANGELS	116
MILANO CENTRALE	RFI	FONDAZIONE EXODUS	261
Totale			377

34 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 2024.

35 Proposta di destinazione del risultato dell'esercizio

Signori Azionisti,

Siete invitati ad approvare il bilancio di GS Rail dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2024, così come sottopostovi dal Consiglio di Amministrazione che evidenzia un utile netto pari a Euro 8.676.756.

Vi rammentiamo che la riserva legale ha raggiunto il limite di cui all'art. 2430 del codice civile pertanto il Consiglio di Amministrazione propone di destinare l'utile netto dell'esercizio 2024, per Euro 5.000.000 alla distribuzione dei dividendi all'azionista, e per la parte restante, pari ad Euro 3.676.756, ad utili portati a nuovo.

Roma, 18 febbraio 2025

Per il Consiglio di Amministrazione
 Il Presidente