

Grandi Stazioni Rail SpA

RELAZIONE FINANZIARIA ANNUALE

AL 31 DICEMBRE 2022

Grandi Stazioni Rail SpA

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

Capitale Sociale: euro 4.304.201,10 interamente versato.

Sede Legale: Via G. Giolitti n. 34 – 00185 Roma

R.E.A. di Roma: 841620

Codice Fiscale e Partita IVA: 05129581004

Web *address*: www.grandistazioni.it

MISSIONE DELLA 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 (comprehensive di uffici, ricettivo e logistica);
- la gestione dei parcheggi;
- la gestione delle aree e dei locali destinati alle biglietterie e le sale d'attesa (esclusi gli spazi commerciali dedicati agli operatori ferroviari, es. Casa Italo e Club Freccia);
- l'incarico di soggetto tecnico di cui all'accordo tra 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 (in carica dal 08/09/2022)
Amministratore Delegato	Rosario GAETANO (in carica dal 15/09/2022)
Consigliere	Carolina LUSSANA (in carica dal 08/09/2022)
Consigliere	Andrea MORI (in carica dal 08/09/2022)
Consigliere	Giuliana SASSETTI (in carica dal 08/09/2022)

Collegio Sindacale:

Presidente	Ivano STRIZZOLO
Sindaco effettivo	Catia BALDUZZI
Sindaco effettivo	Alessandro FIORE
Sindaco supplente	Ramona CORTI
Sindaco supplente	Aurelio MARINELLI

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

Consiglio di Amministrazione:

Vera FIORANI	Presidente	01/07/2016 – 08/09/2022
Silvio GIZZI	Amministratore Delegato	12/07/2016 – 08/09/2022
Irma BRANDINO	Consigliere	09/05/2019 – 08/09/2022
Giulia COSTAGLI	Consigliere	09/05/2019 – 08/09/2022
Luigi CONTESTABILE	Consigliere	09/05/2019 – 08/09/2022

Collegio Sindacale:

Barbara PETRELLA	Sindaco supplente	Dimissioni in data 24 marzo 2022
------------------	-------------------	----------------------------------

SOCIETÀ DI REVISIONE

KPMG S.p.A. (Incarico conferito per il triennio 2020 – 2022)

INDICE

MISSIONE DELLA SOCIETA'	3
ORGANI SOCIALI	4
INDICE.....	5
Relazione sulla Gestione.....	6
LEGENDA E GLOSSARIO	7
PRINCIPALI RISULTATI RAGGIUNTI NEL 2022.....	9
PRINCIPALI EVENTI DELL'ESERCIZIO	10
RISORSE UMANE.....	18
AMBIENTE E ENERGIA.....	21
PRINCIPALI EVENTI GESTIONALI DELL'ESERCIZIO 2022.....	23
QUADRO MACROECONOMICO	29
ANDAMENTO DEI MERCATI DI RIFERIMENTO	33
ANDAMENTO ECONOMICO E SITUAZIONE PATRIMONIALE – FINANZIARIA.....	37
FATTORI DI RISCHIO.....	44
INVESTIMENTI.....	47
ATTIVITA' DI RICERCA E SVILUPPO	53
AZIONI PROPRIE.....	53
RAPPORTI CON PARTI CORRELATE	53
ALTRE INFORMAZIONI	54
Bilancio di esercizio al 31 dicembre 2022	58
Prospetti contabili	59
Note al bilancio.....	65

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 rischi minori e dalle Passività per imposte differite.
- **Capitale Investito Netto - CIN:** è determinato quale somma algebrica del Capitale circolante, del Capitale immobilizzato netto, degli Altri fondi 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, i Derivati passivi finanziari non correnti e correnti 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 2022

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

Valori in migliaia di euro

Principali indicatori	2022	2021	Variazione	Variazione %
Ricavi operativi	187.713	164.389	23.324	14%
Margine operativo lordo (<i>EBITDA</i>)	22.653	18.598	4.055	22%
Risultato operativo (<i>EBIT</i>)	12.095	9.741	2.354	24%
Risultato d'esercizio delle attività continuative	5.888	5.525	363	7%
Posizione finanziaria netta	61.604	70.097	(8.493)	(12%)
Mezzi propri	67.452	61.458	5.993	10%

		2022	2021
ROE	RN/MP*	9,56%	9,88%
ROI	EBIT/CI*	9,28%	7,47%
ROS (<i>EBIT MARGIN</i>)	EBIT/RIC	6,44%	5,93%
<i>EBITDA/RICAVI OPERATIVI (<i>EBITDA MARGIN</i>)</i>	EBITDA/RIC	12,07%	11,31%
ROTAZIONE DEL CAPITALE INVESTITO (NAT)	RIC/CI*	1,44	1,3
GRADO DI INDEBITAMENTO FINANZIARIO	PFN/MP	0,91	1,1

LEGENDA

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

EBITDA: Margine operativo lordo

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

MP: Mezzi propri

RIC: Ricavi operativi

RN: Risultato netto

EBIT: Risultato operativo

PFN: Posizione finanziaria netta

PRINCIPALI EVENTI DELL'ESERCIZIO

Il nuovo assetto organizzativo del Gruppo FS vede, con effetto dal 1° giugno 2022, la costituzione di quattro poli che comprendono aree di *business* omogenee, e precisamente:

- il Polo Infrastrutture (composto da: RFI S.p.A., come Capogruppo di Settore, e le proprie società controllate; Anas S.p.A.; Italferr S.p.A.; Ferrovie del Sud Est S.r.l. per la sola area infrastruttura ferroviaria), con la missione di garantire la progettazione, realizzazione, gestione e manutenzione di reti di infrastruttura per il trasporto su ferro, stradale e autostradale in ambito nazionale e internazionale;
- il Polo Passeggeri (composto da: Trenitalia S.p.A., come Capogruppo di Settore, e le proprie società controllate; Busitalia Sita Nord S.r.l.; Ferrovie del Sud Est S.r.l. per la sola area servizi di trasporto), con la missione di garantire il presidio del settore del trasporto di persone, in ambito nazionale e internazionale, ivi compresa la promozione, attuazione e gestione di iniziative e servizi nel campo dei trasporti delle persone, sviluppando un'offerta integrata di prodotti/servizi e gestendo un mix articolato di canali distributivi;
- il Polo Logistica (composto da Mercitalia Logistics S.p.A., come Capogruppo di Settore, e le proprie società controllate), con la missione di garantire il presidio del settore della logistica e del trasporto di merci, in ambito nazionale e internazionale, ivi compresa la promozione, attuazione, gestione e vendita di iniziative e servizi nel campo della logistica, della mobilità e dei trasporti delle merci;
- il Polo Urbano (composto da: FS Sistemi Urbani S.r.l., come Capogruppo di Settore, e le proprie società controllate; Grandi Stazioni Immobiliare S.p.A.), con la missione di garantire le attività nel campo immobiliare ed il presidio del settore della rigenerazione urbana e delle soluzioni di intermodalità e di logistica nelle aree urbane per la prima e per l'ultima fase della catena di approvvigionamento.

La struttura del Gruppo si completa poi con le società di "*shared services*" (Ferservizi SpA, Ferccredit SpA, Italcertifer SpA, FSTechnology SpA, FS Security SpA e FS International SpA), trasversali a tutti e quattro i Poli di *business* e funzionali al perseguimento degli obiettivi del Gruppo.

Sempre in coerenza con l'evoluzione dell'assetto di Gruppo e con decorrenza dal 1° giugno 2022, è stato adottato un modello di *governance* di Gruppo impostato su due distinti livelli per l'esercizio dell'attività di direzione e coordinamento:

- un primo livello, in cui la *Holding* Ferrovie dello Stato Italiane SpA esercita il ruolo di indirizzo strategico e finanziario (con definizione e coordinamento attuativo del comune disegno imprenditoriale del Gruppo), mediante direzione e coordinamento sulle Capogruppo di Settore (RFI, Trenitalia, Mercitalia Logistics, FS Sistemi Urbani) e sulle società di "*shared services*";
- un secondo livello, nel quale le suindicate Capogruppo di Settore svolgono una funzione di indirizzo, coordinamento e controllo tecnico-operativo (incluso l'ambito di gestione rischi) delle società appartenenti allo stesso settore, mediante direzione e coordinamento esercitata attraverso controllo societario o su base contrattuale.

Quanto sopra è stato quindi attuato tramite:

- i. l'emanazione di un Regolamento di Gruppo, che prevede i due suindicati distinti livelli;

- ii. l'adozione del Regolamento di Gruppo e dei rispettivi Regolamenti di Polo da parte delle predette Capogruppo di Settore, che hanno quindi anche adeguato i propri oggetti sociali;
- iii. la stipula dei contratti di direzione e coordinamento tra RFI, Trenitalia, FS Sistemi Urbani e le società dei rispettivi Poli.

INTERVENTI NORMATIVI

Si riportano di seguito i principali eventi normativi dell'anno 2022.

Gennaio

Linee guida ANAC volte a favorire la pari opportunità di genere e generazionali, nonché l'inclusione lavorativa delle persone con disabilità nei contratti pubblici finanziati con le risorse del PNRR (art. 47 DL n. 77/2021).

Febbraio

Legge Europea 2019 - 2020 - Modifiche al codice appalti (art. 10 L. 23 dicembre 2021 n. 238).

Marzo

Decreto sostegni - ter (art. 29 D.L. n. 4/2022).

Aprile

Sentenza Corte di Giustizia dell'Unione Europea del 28/04/2022 - Causa C-642/20 sui requisiti dei raggruppamenti temporanei di imprese.

Rafforzamento del sistema di certificazione della parità di genere - Modifiche al Codice dei contratti (DL n. 36/2022 del 30 aprile 2022; art. 93 comma 7 e art. 95 comma 13 D.Lgs. 50/2016).

Caro materiali - Compensazione straordinaria 2° semestre 2021 e Aggiornamento DM 24/05/2022 (art. 1-septies del D.L. 73/2021, DM MIT 4 aprile 2022, Circolare del MIT del 5 aprile 2022).

A seguito del conflitto instauratosi in Ucraina l'Unione Europea, con regolamento 2022/180, entrato in vigore il 9 aprile 2022, l'UE ha modificato il Regolamento UE n. 2014/833 concernente il V pacchetto di sanzioni nei confronti della Federazione Russa introducendo quattro Regolamenti:

Regolamento (UE) 2022/576 che modifica il regolamento (UE) n. 833/2014 che prevede:

- i. Ampliamento delle categorie di beni non importabili né acquistabili, direttamente o indirettamente, se di origine/provenienza russa.
- ii. Introduzione di una misura finalizzata all'esclusione di "soggetti russi" dai benefici derivanti dall'aggiudicazione/prosecuzione di appalti UE.
- iii. Introduzione di altre misure concernenti in generale i rapporti commerciali con la Russia, seppur ragionevolmente di impatto non diretto sulle attività della Società:

- notevole ampliamento delle categorie di beni di cui è vietata l'esportazione verso la Russia;
- divieto di fornitura a soggetti russi di servizi relativi alla creazione di trust nell'Unione Europea;
- divieto, per le imprese di trasporto stradale basate in Russia, di trasportare merci su strada nel territorio dell'Unione, anche in transito;
- divieto di approdo in qualsiasi porto dell'Unione Europea di qualsiasi "nave" (di fatto qualsiasi imbarcazione) registrata sotto la bandiera russa.

2. Regolamento (UE) 2022/580 che modifica il Regolamento (UE) n. 269/2014 che ha introdotto

modifiche alle condizioni per lo scongelamento di fondi di determinati soggetti sanzionati.

3. Regolamento (UE) 2022/581 di esecuzione del regolamento (UE) n. 269/2014 che ha introdotto nuove designazioni di persone fisiche e giuridiche russe già destinatarie di sanzioni bloccanti da parte di USA e UK ma non ancora da parte dell'UE.

4. Regolamento (UE) 2022/577 che modifica il regolamento (CE) n. 765/2006 e ha previsto affinamenti delle sanzioni vigenti nei confronti della Bielorussia e introduzione del divieto, per le imprese di trasporto stradale basate nel Paese, di trasportare merci su strada nel territorio dell'Unione, anche in transito.

Maggio

D.L. n. 50/2022 (c.d. "Decreto aiuti") - Aggiornamento straordinario infrannuale dei prezzari per l'anno 2022 (art. 26 D.L. 50/2022).

Giugno

Documento di congruità dell'incidenza della manodopera (DM MLPS 143/21) e Documento di congruità occupazionale appalti (INPS - MoCOA).

Ottobre

Delibera ART 183/2022

Con la Delibera 183 del 6 ottobre 2022 l'ART ha avviato una consultazione pubblica per la determinazione del contributo per il funzionamento dell'Autorità di regolazione dei trasporti per l'anno 2023.

Il provvedimento, in linea generale, non introduce novità significative rispetto a quanto già previsto dalla delibera n. 181/2021 (i.e. platea dei soggetti tenuti al versamento e fattispecie di esclusione dei ricavi dal computo del fatturato rilevante).

Con nota protocollo n. 8424 del 26/10/2022 la Società ha trasmesso all'Autorità le proprie osservazioni previa condivisione con la Capogruppo.

Dicembre

Delibera n. 236/2022

Con la Delibera n. 236 del 1° dicembre 2022 l’Autorità ha avviato un procedimento per l’adozione della disciplina, in prima attuazione, delle modalità per la soluzione non giurisdizionale delle controversie tra gli operatori economici che gestiscono reti, infrastrutture e servizi di trasporto e gli utenti o i consumatori, ai sensi dell’articolo 10 della legge 5 agosto 2022, n. 118, e indizione della consultazione pubblica.

Delibera n. 245/2022 collegata alla Delibera n. 130/2021 e alla Delibera n. 142/2020

Con la Delibera n. 245 del 14 dicembre 2022 l’Autorità ha dichiarato il venir meno dei presupposti per la prosecuzione del procedimento avviato con delibera n. 130/2021 recante il riesame del reclamo di una Impresa Ferroviaria nella parte in cui lamentava una discriminazione, da parte del Gestore dell’Infrastruttura e di GS Rail, nell’assegnazione degli spazi all’interno delle stazioni di Roma Termini, Firenze S.M. Novella e Verona Porta Nuova.

La decisione è stata resa a seguito dell’iter giurisdizionale terminato con sentenza n. 10198/2022 del Consiglio di Stato che, in accoglimento dell’appello principale di altra Impresa Ferroviaria, ha annullato la sentenza impugnata (*i.e.* n. 646/2021 TAR Piemonte), e ha rimesso la causa al Giudice di primo grado affinché, in diversa composizione, ripeta il relativo giudizio.

L’Autorità ha pertanto archiviato il procedimento avviato con Delibera n. 130/2021, per l’ottemperanza alla sentenza del Tribunale Amministrativo Regionale per il Piemonte, Sezione I, 23 giugno 2021, n. 646, finalizzato al riesame del reclamo nella parte in cui si lamenta una discriminazione, da parte del Gestore dell’Infrastruttura e GS Rail, nell’assegnazione degli spazi all’interno delle stazioni di Roma Termini, Firenze S.M. Novella e Verona Porta Nuova.

Delibera 243/2022 collegata alla Delibera 142/2022

Con la Delibera 243 del 14 dicembre 2022 l’Autorità ha deliberato la “Conclusioni del procedimento avviato con la delibera n. 142/2022, di attuazione dell’articolo 9, comma 3, della legge 5 agosto 2022, n. 118 recante “Legge annuale per il mercato e la concorrenza 2021” per gli ambiti di competenza dell’Autorità di regolazione dei trasporti. È stato quindi approvato il regolamento recante l’“Attuazione dell’art. 9, comma 3, della legge 5 agosto 2022, n. 118 (Legge annuale per il mercato e la concorrenza 2021) per gli ambiti di competenza dell’Autorità di regolazione dei trasporti”.

ALTRI EVENTI

Gennaio

In data 20 gennaio è stato aperto al pubblico a Milano, in modalità di pre-esercizio, il nuovo *hub* multimodale denominato Milano CM7, esempio di trasformazione di un *asset* in disuso in un centro destinato alla mobilità collettiva, sotto i binari della stazione di Milano Centrale, con ingressi interfunzionali da via Sammartini e Via Aporti.

All'apertura del parcheggio sono state allestite 9 infrastrutture di ricarica per consentire il rifornimento elettrico di 18 veicoli contemporaneamente oltre alla disponibilità dei servizi di mobilità condivisa (*Car sharing* e *rent a car*).

Febbraio

A seguito dell'approvazione della legge del 30 dicembre 2021, n. 234 (legge di bilancio 2022), il 15 febbraio 2022 il CIPESS ha approvato, nell'ambito del Programma Grandi Stazioni per la realizzazione delle infrastrutture complementari, la riprogrammazione delle risorse e la rimodulazione dei quadri economici di GS Rail, con l'autorizzazione all'utilizzo delle risorse rese disponibili dalla legge di bilancio 2022 per 50 milioni di euro. Il Comitato ha approvato inoltre il nuovo quadro economico complessivo del programma Grandi Stazioni comprensivo della rimodulazione degli importi già assegnati al medesimo con delibera del CIPESS, per un valore complessivo di 284,465 milioni di euro. In data 3 maggio 2022 è stato completato l'articolato iter procedimentale con la pubblicazione del testo ufficiale della delibera CIPESS nr. 4 del 15 febbraio 2022 sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica serie generale n. 102 del 3 maggio 2022.

Aprile

In data 8 aprile è stato inaugurato il nuovo *hub* multimodale Milano Centrale *Parkin'Station* nella stazione di Milano Centrale alla presenza del Presidente della Regione Lombardia, del Sindaco di Milano e della Amministratrice Delegata di RFI, già attivato in pre-esercizio.

In data 11 aprile è stato aperto al pubblico a Napoli, in modalità di pre-esercizio, il nuovo *hub* multimodale denominato Napoli ex OCA, esempio di trasformazione delle officine accumulatori in disuso (ex OCA) in un centro destinato alla mobilità collettiva.

Maggio

In data 30 maggio è stato aperto il varco pedonale identificato con via Giolitti 48, dopo una riqualifica delle aree ora dedicate ad un nuovo varco di stazione per un periodo destinate ad uffici. Il nuovo ingresso consente il libero accesso, in orario di apertura della stazione, a tutti e tre i livelli del parcheggio attraverso una scala ed un ascensore panoramico, rendendo il multipiano *Parkin'Station* maggiormente usufruibile ad una clientela più ampia, tra cui i numerosi clienti delle compagnie *rent a car* che non avranno più la necessità di attraversare l'area ferroviaria.

Luglio

In data 13 luglio è stato inaugurato a Napoli il *Parkin'Station*, *hub* di sosta e interscambio modale, capace di ospitare fino a 360 auto, L'opera, co-finanziata dal MIT (Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti), è stata realizzata con un investimento complessivo di oltre 13 milioni di euro.

Alla presentazione sono intervenuti il Presidente della Regione Campania, il Sindaco del Comune di Napoli e l'Amministratore Delegato del Gruppo FS Italiane.

Settembre

In data 13 settembre ad Amsterdam nel corso della *European Parking Awards ceremony* è stato ritirato il "*certificate of Nomination*" a miglior parcheggio europeo nella categoria "*New Parking Structures*"

In data 14 settembre si è tenuta in collegamento con video terminali la Conferenza dei Servizi inerente il progetto per la realizzazione del nuovo terminal bus a Bari finanziato dal MIT.

Dicembre

Nel mese di dicembre è stato avviato un nuovo servizio a Roma Termini, in collaborazione con RFI, con la presenza in stazione di un *team* di persone dedicate all'ascolto e ai bisogni degli utenti, all'informazione sull'accessibilità ai servizi e ai treni, al monitoraggio del funzionamento e della qualità delle infrastrutture di stazione, all'accelerazione della risoluzione delle problematiche. Il servizio che ha visto prendere il via dalla Stazione Termini di Roma, nel corso del 2023, sarà replicato ed esteso progressivamente ad altre stazioni del *network*.

In data 28 dicembre è stato sottoscritto con la società Metropark una lettera di intenti, *non binding*, avente ad oggetto la possibile attribuzione alla medesima Metropark della conduzione esclusiva dell'intero *network* dei parcheggi aperti al pubblico rientranti nel perimetro di GS Rail.

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 2022 sono state presentate n. 10 richieste di erogazione diretta del contributo per complessivi 25,1 milioni di euro, a fronte delle quali il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti ha proceduto all'erogazione dell'intero importo. Sono stati, inoltre, incassati 0,1 milioni di euro a fronte di richieste presentate negli esercizi precedenti. L'importo complessivamente ricevuto nel corso del 2022 è quindi pari a 25,2 milioni di euro e non risultano richieste pendenti.

Di seguito la tabella degli importi deliberati dal CIPESS con evidenza delle richieste presentate e di quanto erogato al 31 dicembre 2022:

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	9,8	9,8	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	27,9	27,9	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	256,0	255,9	0,1

**Importi richiesti e non erogati*

Per maggiori dettagli sugli investimenti di Legge Obiettivo e sugli avanzamenti dell'esercizio 2022 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 2022 sono state presentate e incassate n.3 richieste di erogazione diretta del contributo per 2,9 milioni di euro, riferita alle stazioni di Milano Centrale e di Roma Termini.

Di seguito la tabella degli importi deliberati dalla Convenzione con evidenza delle richieste presentate al 31 dicembre 2022:

Interventi per la riqualificazione ed accessibilità alle grandi stazioni ferroviarie	Deliberato da Convenzione	A carico MIT	A carico GS Rail	Richieste presentate MIT	Importi erogati	Differenza richiesto ed erogato
Milano Centrale	15,0	15,0	0,0	13,6	13,6	0,0
Palermo Centrale	5,0	5,0	0,0	0,4	0,4	0,0
Roma Termini	18,0	18,0	0,0	0,8	0,8	0,0
Stazioni del SUD	4,0	4,0	0,0	0,1	0,1	0,0
Totale	42,0	42,0	0,0	14,9	14,9	0,0

Piano Gestionale 2

Nel corso dell'esercizio 2022, 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 CIPESS 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 14,6 milioni di euro, riferite alla Stazione di Roma Termini e di Torino Porta Nuova, a fronte delle quali il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti ha proceduto all'erogazione di 9,0 milioni di euro.

Di seguito la tabella degli importi deliberati dal CIPESS con evidenza delle richieste presentate e di quanto erogato al 31 dicembre 2022:

Interventi per la riqualificazione ed accessibilità alle grandi stazioni ferroviarie	Deliberato CIPESS	Richieste presentate MIT	Importi erogati	Differenza richiesto ed erogato
Bari Centrale	5,4	0,0	0,0	0,0
Bologna Centrale	24,5	0,0	0,0	0,0
Roma Termini	19,0	14,4	8,8	5,6
Torino Porta Nuova	1,1	0,2	0,2	0,0
Totale	50,0	14,6	9,0	5,6

RISORSE UMANE

Composizione ed evoluzione consistenza

Nel corso dell'esercizio, come da previsioni, è proseguita la razionalizzazione nell'utilizzo e relativa distribuzione degli organici presenti in GS Rail, in coerenza con la stima degli investimenti previsti.

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

Organico	Consistenza media FTE 2021	Teste al 31.12.2021	Variazioni in aumento	Variazioni in diminuzione	Teste al 31.12.2022	Consistenza media FTE 2022
Dirigenti	7,00	7	2	0	9	7,33
Quadri	39,46	40	6	(5)	41	41,99
Impiegati	131,00	131	3	(10)	124	126,55
Totale Dipendenti	177,46	178	11	(15)	174	175,87
<i>Di cui distaccati in Gruppo FS Italiane</i>	<i>(0,92)</i>	<i>(1)</i>	<i>1</i>	<i>(1)</i>	<i>(1)</i>	<i>(0,84)</i>
Distaccati da Gruppo FS Italiane	1,00	1	0	0	1	1,00
Altri Contratti	2,58	3	17	(3)	17	4,94
Totali	181,04	182	28	(18)	192	181,81

Politiche di Gestione

Per parte del 2022, e più in particolare sino al 30 giugno 2022 - ad eccezione di alcune categorie che hanno continuato ad usufruire di agevolazioni in materia di lavoro agile fino al 31 dicembre 2022 - è proseguito il condizionamento nelle politiche di gestione dettato dal permanere della emergenza sanitaria legata al COVID-19. Il personale di GS Rail è stato mantenuto in *smart working* "straordinario" sino al 30 giugno 2022 e nel permanere di questa situazione si è riusciti a garantire una soddisfacente continuità e produttività nelle attività. Nel corso del periodo di emergenza, anche le attività operative di stazione sono state garantite attraverso un impiego alternato delle risorse che ha permesso di mantenere ad un adeguato livello di sicurezza sul lavoro delle unità in turno. Per quanto attiene nuovi inserimenti, il 2022 è stato caratterizzato dall'assunzione di alcune delle figure previste in *budget*: sono stati assunti a tempo indeterminato n.2 Impiegati, n.1

Quadri, e n. 1 impiegato a tempo determinato trasformato a tempo indeterminato nel corso dell'esercizio. Le restanti variazioni risultanti nella tabella di cui sopra sono relativi a:

- fisiologico *turnover*;
- contratti di somministrazione per la gestione dei picchi di attività;
- contratti di somministrazione per sostituzioni di maternità;
- contratti di somministrazione per la gestione di un nuovo progetto assegnato a GS Rail e denominato "Station4you".

Inoltre, nel corso del 2022, vi è stata la nomina di due Dirigenti a seguito di valutazione e pesatura delle relative posizioni organizzative e sulla base delle nuove responsabilità si è proceduto, pertanto, alla nomina.

Il costo del lavoro consuntivato, a causa dell'emergenza sanitaria affrontata, è stato di 13.060 mila euro in sostanziale diminuzione con le previsioni di Piano e di *Budget* per l'anno di riferimento, così come le consistenze medie e puntuali del personale dipendente.

Relazioni Industriali

Nel corso dell'anno 2022 non è stato necessario effettuare degli accordi con le Organizzazioni Sindacali di rilevanza strategica ma si è continuato a gestire il delicato momento determinato dalla emergenza sanitaria attraverso il principio della condivisione. Il Contratto Integrativo Aziendale è stato mantenuto in regime di ultrattività.

Attività di Formazione

Formazione 2022			
<i>Società</i>	<i>N° Partecipanti</i>	<i>Ore</i>	<i>Costi</i>
Grandi Stazioni Rail SpA	728	2.081	23.581,28 euro

Nello specifico, nel corso del 2022 l'azione formativa promossa ha riguardato principalmente le seguenti tematiche:

- Formazione specifica per famiglia professionale e settore (Appalti, Ambiente, Sostenibilità ed *Energy Management*);
- Formazione Trasversale sulle competenze distintive del personale rispetto al Modello di *Leadership* di Gruppo rivolta a tutta la popolazione aziendale;
- Formazione sul Codice Etico, il *Framework* di *Data Protection* del Gruppo, *ABC System*, Salute e sicurezza per i lavoratori in *smart working* rivolta a tutta la popolazione aziendale.

In sintesi, nel corso del 2022, è stata erogata formazione riguardo le seguenti principali tematiche:

Tipo	h erogate	n. persone coinvolte
formazione manageriale	1.054	273
formazione specifica	268	48
formazione trasversale	361	262
aggiornamenti tecnico-professionali specifici per settore	398	145
Totale	2.081	728

Organizzazione del Lavoro

Nel corso del 2022, come già rappresentato al capitolo Politiche di Gestione, le strutture Acquisti e *Audit*, a seguito dell'aggiornamento e modifica delle rispettive responsabilità, sono state ridefinite come Dirigenziali.

Inoltre, nel corso dell'anno è stata emessa la seguente documentazione organizzativa:

- Modello di *Compliance* di GS Rail;
- Modello di Gestione per la Protezione dei Dati Personali di GS Rail;
- Sistema di Gestione Ambientale di GS Rail;
- Comitato Guida e Gruppo di Lavoro 231;
- Adozione Modello di *Governance* del Gruppo.

È proseguito, inoltre, l'aggiornamento dell'impianto procedurale aziendale in coerenza con l'architettura organizzativa. In quest'ottica si segnalano l'aggiornamento della Procedura per la Gestione delle Segnalazioni e la Procedura per la Gestione della Tesoreria.

Infine, si segnala che nel corso dell'anno è stata costituita una *Task Force* incaricata di analizzare il trattamento dei dati personali connessi ai sistemi di videosorveglianza (raccolta ed elaborazione delle immagini), di lettura targhe e di esazione corrispettivi parcheggi nonché a valutare eventuali iniziative volte a rafforzare i presidi connessi a tali trattamenti in termini organizzativi, procedurali e di sicurezza.

Igiene e Sicurezza sul Lavoro

Nel corso dell'esercizio, l'attività di sorveglianza sanitaria si è sviluppata con nr. 76 visite mediche, di cui nr. 17 visite preventive, nr. 54 visite periodiche 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, e in soli 2 casi sono stati formulati giudizi d'idoneità con limitazioni. Non si sono comunque registrati ricorsi avverso il giudizio del Medico competente.

In termini di infortuni sul lavoro sono da segnalare n. 1 caso presso la sede di Venezia.

Infine da segnalare che sino alla data del 31 ottobre 2022 l'azienda ha mantenuto in vigore la distribuzione al proprio personale dei dispositivi di protezione individuale mantenendo sino alla fine dell'esercizio le ulteriori misure di prevenzione e protezione del proprio personale rispetto al possibile contagio da COVID-19.

AMBIENTE E ENERGIA

Si riportano di seguito, suddivise per singolo ambito di applicazione, le principali attività realizzate nel corso del 2022 nell'ambito delle politiche ambientali ed energetiche.

Energia e SDC

- Completato a fine ottobre 2022 l'intervento di razionalizzazione ed efficientamento dell'impianto termico della stazione di Milano C.le e avviata la predisposizione per la richiesta dell'incentivo statale (Ecobonus);
- Come previsto nei vari "DL Aiuti" adottati dal governo, si è proceduto al calcolo del credito di imposta a valere sui costi sostenuti per la quota parte di materia prima per le forniture di energia elettrica per il II e III trimestre e di gas per il II trimestre 2022. L'importo complessivo di circa 2.630 mila euro è stato detratto dai costi per utenze ribaltati a condominio;
- Completata la progettazione esecutiva per la realizzazione dell'impianto fotovoltaico da realizzare sulla copertura della nuova piastra parcheggi di Roma Termini e completato il primo studio sulla configurazione impiantistica per certificare l'autoconsumo all'interno della rete SDC (SSPC);
- Avviato un primo progetto pilota sulla stazione di Roma Termini volto all'individuazione di iniziative di efficientamento energetico e di investimenti di medio/lungo periodo per il raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità del Gruppo FSI, con particolare riferimento alla *carbon neutrality* e all'autoproduzione da fonte rinnovabili;
- Definito il nuovo piano delle Diagnosi Energetiche 2023-2024 ai sensi del D.Lgs. 102/2014 su tutte le stazioni del *network* GS Rail;
- Sottoscritto con la società Edison Energia S.p.A. il nuovo contratto di 2 anni per la fornitura di energia elettrica proveniente per il 100% da fonte rinnovabile certificata;
- Sottoscritto specifico Ordine Attuativo di 24 mesi a valere sull'AQ sottoscritto da Ferservizi con la società Plenitude S.p.A. per la fornitura di gas naturale;
- Definite, e applicate a partire da gennaio 2022, le nuove tariffe di misura e distribuzione per tutti gli utenti dei SDC (Sistemi di Distribuzione Chiusi) delle stazioni di Roma Termini e Milano Centrale;
- Completata la redazione dei documenti di *Unbundling* contabile inerenti all'anno 2021 (CAS - Conti Annuali Separati) per i SDC (Sistemi di Distribuzione Chiusi);
- Sottoscritto con la società Odoardo Zecca srl il contratto della durata di 24 mesi per il supporto nella gestione operativa delle reti SDC (Sistemi di Distribuzione Chiusi) di Roma Termini e Milano Centrale.

Emissioni

- Presentata la domanda di AUA per le stazioni di Bari C.le e Palermo C.le.;
- Aggiornato il censimento degli impianti che producono emissioni dirette di gas ad effetto serra (GHG) ed effettuata la rendicontazione delle relative emissioni;

- Riduzione delle emissioni dirette di CO₂ per l'intero *network* di circa -16% rispetto al precedente anno (minori emissioni per circa 2.500 tCO₂), dovuta alla riduzione dei consumi gas avvenuta principalmente negli ultimi mesi del 2022 (ott-nov);
- Emissioni indirette di CO₂ per il 2022 sostanzialmente in linea con quelle del 2021 (lieve flessione del - 2% per - 60 tCO₂);
- Conferma della fornitura di energia elettrica proveniente per il 100% da fonte rinnovabile, con conseguente impatto nullo in termini emissioni (in un approccio *market based*).

Gestione rifiuti

- Proseguita l'attività continuativa di raccolta differenziata dei rifiuti prodotti dagli esercenti commerciali ed il mantenimento in efficienza dell'intero sistema di raccolta differenziata dei rifiuti negli spazi aperti al pubblico;
- Rinnovati gli arredi dedicati alla raccolta differenziata dei rifiuti nelle stazioni di Palermo C.le, Bari C.le, Napoli C.le, Roma Termini, Roma Tiburtina e Firenze S. Maria Novella con la messa in esercizio di nuovi cestini portarifiuti ed avviata la progettazione per l'installazione di sistemi incentivanti per la raccolta differenziata.

Acqua e scarichi

- Regolarizzato l'allaccio in pubblica fognatura e ottenuta l'autorizzazione allo scarico del complesso immobiliare della stazione di Verona P. Nuova, d'intesa con la locale azienda competente (Acque Veronesi);
- Avviato l'iter per perfezionare l'autorizzazione degli scarichi idrici dei parcheggi del complesso immobiliare di Napoli C.le (Piazza Garibaldi ed Edificio nr. 4), che presentano acque assimilabili alle domestiche;
- Effettuato il censimento degli esercenti le attività di ristorazione, in collaborazione con Grandi Stazioni Retail, i cui scarichi confluiscono nelle reti idriche di stazione; avviato inoltre il monitoraggio relativo alla corretta gestione degli eventuali impianti di degrassaggio ivi presenti, anche al fine di valutare eventuali necessità di adeguamento degli stessi e di uniformare le responsabilità e le modalità di smaltimento dei relativi rifiuti.

Sistema Gestione Ambientale (SGA)

- Eseguiti audit di sistema e di conformità legislativa nelle 14 stazioni del *network* ed un *audit* di conformità legislativa presso la Sede Centrale;
- Eseguito un *assessment* ed un intervento formativo specifico per le risorse della struttura di gestione investimenti; eseguite sessioni di formazione sul Sistema di Gestione Ambientale per le risorse neo assunte;
- Collaudato un nuovo applicativo informatico per la gestione delle non conformità in materia ambientale ed avviate le attività propedeutiche alla progressiva informatizzazione di altri strumenti del SGA (es. scadenziari normativi);
- Aggiornato il documento di "Analisi del Contesto" e la "Valutazione dei Rischi-Opportunità" in materia ambientale;
- Completate le attività di rendicontazione degli indicatori per il Rapporto di Sostenibilità dell'anno 2021 e del I semestre 2022 ed avviate quelle relative all'intero anno 2022;
- Definiti nuovi KPI per il monitoraggio degli aspetti ambientali (rifiuti, risorse idriche, energia ed emissioni);

- Fornito il supporto in materia di *green procurement* alle strutture aziendali coinvolte (strutture richiedenti e struttura Acquisti) in conformità alle Linee Guida di Gruppo;
- Eseguite con esito positivo le verifiche periodiche da parte dell'Ente Certificatore del SGA (nelle stazioni di Venezia S. Lucia, Venezia Mestre, Verona P. Nuova e presso la sede centrale) per il mantenimento della certificazione del Sistema di Gestione Ambientale.

Sostenibilità

- Eseguita l'attività di classificazione delle attività di bilancio 2021 di GS Rail (*Capex, Opex, Ricavi*) secondo la Tassonomia europea (rif. Reg. 2020/852) e avviata in coordinamento con la Capo Polo la fase di studio per la riclassificazione delle voci per la dichiarazione di bilancio 2022;
- Elaborato ed approvato, all'interno del nuovo Piano Industriale 2022-2031, il Piano della Sostenibilità 2022-2031, che prevede interventi e investimenti negli ambiti dell'energia ed emissioni (razionalizzazioni impianti, efficienza negli edifici, produzioni da FER), comunità e territorio (valorizzazioni *asset*) e mobilità sostenibile (nuovi parcheggi e velostazioni per l'aumento dello *shift* modale); avviate negli ultimi mesi del 2022 le medesime attività per il nuovo Piano industriale 2023-2032.

Qualità e Gestione Reclami

Si riportano di seguito le principali attività realizzate nel corso del 2022 nell'ambito della gestione della qualità del servizio e della gestione dei Reclami:

- Sottoscritto con la controllante RFI S.p.A. il protocollo d'intesa per gestione dei reclami RFI-GS Rail;
- Pubblicato sul sito di GS Rail il nuovo *form* per l'invio dei reclami e messo in esercizio il nuovo applicativo per la gestione del CRM (nel corso dell'anno 2022 sono pervenuti a GS Rail n. 170 reclami, di cui il 78% provenienti da *form online*).

PRINCIPALI EVENTI GESTIONALI DELL'ESERCIZIO 2022

L'andamento gestionale del 2022 si è caratterizzato:

- per il complessivo mantenimento delle misure di contrasto e contenimento del rischio COVID-19 in coerenza al quadro delle previsioni normative a riguardo;
- per la complessiva regolarità dei processi di conduzione ordinaria dei complessi immobiliari di stazione, nell'ambito dei quali si è proceduto all'attivazione del nuovo contratto dei servizi ambientali e per l'introduzione del nuovo processo operativo per l'assistenza del pubblico nelle stazioni ("*Station4you*") oltre all'assunzione di nuovi *asset* e servizi a richiesta;
- per la sensibile contrazione delle attività a carattere straordinario, pur nel mantenimento dei programmi di adeguamento ai fini della sicurezza.

Sebbene lo stato di emergenza si sia concluso in data 31 marzo 2022, le misure di contrasto e contenimento del rischio COVID-19, dettate attraverso specifici provvedimenti normativi e contenute nei protocolli regolatori nazionali, hanno informato la gestione per tutto l'esercizio 2022.

In particolare, rispetto alla gestione delle stazioni – in coerenza al DPCM del 02/03/2021 (che ha dispiegato i suoi effetti sino al 31/03/2022), al DL 24 del 24/03/2022 e alle successive Ordinanze del Ministero della Salute in data 01/04/2022 per la disciplina delle attività di trasporto e la ripresa delle attività produttive – si è proceduto all'attuazione delle seguenti misure:

- erogazione dei servizi di misurazione della temperatura corporea e di assistenza e indirizzamento dei viaggiatori in supporto a RFI, fino a tutto il primo trimestre;
- comunicazione nelle stazioni delle raccomandazioni di prevenzione sanitaria per l'intero esercizio;
- esercizio degli impianti di ventilazione meccanica nelle stazioni in coerenza al "*Rapporto dell'Istituto Superiore di Sanità nr. 5 del 2020 per la prevenzione e gestione degli ambienti indoor in relazione alla trasmissione dell'infezione da virus SARS-COV-2*" per l'intero esercizio;
- separazione dei varchi di entrata/uscita e dei flussi pedonali all'interno delle stazioni, dei parcheggi e del Terminal Bus di Palermo al fine di favorire la distribuzione del pubblico in tutte le aree dei complessi immobiliari e creazione di percorsi monodirezionali e aree di sosta nei limiti della distanza interpersonale ammessa; a tal fine sono stati mantenuti per l'intero esercizio circa 150 km di percorsi dedicati alla movimentazione del pubblico mediante segnaletica dedicata e strutture d'indirizzamento;
- igienizzazione quotidiana e sanificazione periodica degli ambienti comuni dei complessi immobiliari delle stazioni per l'intero esercizio;
- allestimento di distributori di soluzioni idroalcoliche in prossimità dei marciapiedi dei binari, all'interno degli ascensori e nei pressi di scale mobili e *tapis roulant* per l'intero esercizio.

Rispetto alle attività appaltate, nel permanere del quadro regolatorio che ha caratterizzato il precedente esercizio, è stata inoltre confermata per tutto l'anno l'applicazione dei Piani di Sicurezza e Coordinamento introdotti dal 1° aprile 2020 per allineamento al *Protocollo di regolamentazione delle misure per il contrasto e il contenimento della diffusione del virus COVID-19 negli ambienti di lavoro* promosso dalla Presidenza del Consiglio e al *Protocollo condiviso di regolamentazione per il contenimento della diffusione del COVID-19 nei cantieri edili* promosso dal Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti; l'attuazione delle misure in parola ha comportato maggiori costi di gestione per oneri della sicurezza nell'ordine di circa 100 mila euro mensili che hanno consentito il mantenimento della piena continuità operativa dei siti.

Rispetto all'organizzazione del lavoro, i primi mesi del 2022 sono stati inoltre caratterizzati dall'erogazione dei controlli del *green pass* quale condizione di accesso dei lavoratori alle sedi aziendali, in coerenza al DL 127/21 circa l'introduzione dell'obbligo della certificazione verde nei luoghi di lavoro privati e alle "*Linee Guida Green Pass – Definizione del modello*

organizzativo di Gruppo per la verifica della certificazione verde nei luoghi di lavoro” adottate dal Gruppo FSI in data 28/09/2021.

In attuazione della suddetta disposizione, sino a tutto il mese di aprile sono stati effettuati circa 23.000 controlli nell’ambito dei complessi immobiliari delle stazioni e 2.400 negli uffici della Società.

Sono stati inoltre erogati servizi di controllo a richiesta per conto di Rete Ferroviaria Italiana SpA, Italcertifer SpA, Grandi Stazioni Retail SpA, e ANSFISA per le rispettive sedi all’interno delle stazioni.

Per quanto più direttamente riguardante la gestione della sicurezza e della salute dei lavoratori di GS Rail, l’applicazione della disciplina in materia di certificazione verde è comunque rimasta associata a più ampie ed organiche misure di prevenzione e controllo, di seguito sinteticamente indicate, che sono state progressivamente rimosse in coerenza alle indicazioni normative legate all’andamento epidemiologico:

- misurazione della temperatura corporea all’ingresso delle sedi di lavoro;
- utilizzazione dello *smart working* (secondo la disciplina straordinaria sino a tutto giugno) e modulazione delle presenze nelle sedi sulla base delle effettive necessità di presidio attraverso l’adozione di apposito Accordo Individuale;
- flessibilità oraria degli orari di presenza in sede;
- igienizzazione quotidiana, nell’ambito dei cicli di pulizia, delle sedi di lavoro e relativa sanificazione con periodicità settimanale;
- limitazione delle trasferte ai casi di stretta necessità per la continuità aziendale;
- somministrazione di mascherine per la protezione delle vie respiratorie e soluzioni idroalcoliche per l’igienizzazione delle mani a tutti i lavoratori.

Le protezioni in *plexiglass* delle postazioni di lavoro sono state mantenute.

Tutte le misure sopra indicate sono state organicamente inquadrare in uno specifico “*Protocollo aziendale delle misure organizzative e gestionali per il contrasto e il contenimento alla diffusione del virus COVID-19*”, aggiornato coerentemente alle modifiche del quadro regolatorio nazionale e condiviso in sede di appositi confronti con il Responsabile del Servizio di Prevenzione e Protezione, il Medico Competente, i Rappresentanti dei Lavoratori per la Sicurezza e i Rappresentanti Sindacali Aziendali.

Le attività di gestione si sono sviluppate con regolarità, sia nei processi ordinari che in quelli di carattere eccezionale legate all’attuazione delle misure di contrasto e contenimento al COVID-19 sopra descritte.

Nell’ambito degli interventi a richiesta, si è registrato – in coerenza al precedente esercizio – il sensibile mantenimento di elevati livelli di produzione (pari a circa 13 milioni di euro) essenzialmente dovuti all’erogazione dei servizi di contrasto e contenimento al COVID-19 (come individuati al precedente paragrafo) mantenuti per tutto l’esercizio in coerenza alle Ordinanze del Ministero della Salute del 01/04, nonostante la cessazione dei servizi di misurazione della temperatura corporea ai viaggiatori (cessati al 31/03).

In tale quadro complessivo, la gestione dei contratti si caratterizza nei seguenti profili:

- Con riferimento agli accordi degli precedenti esercizi, la gestione dei contratti si è caratterizzata per il valore della produzione superiore rispetto alla pianificazione iniziale dovuta alla necessità di procedere agli adeguamenti antincendio delle stazioni, di ottemperare ai provvedimenti emessi dagli Organi di controllo, di compensare il rischio nelle more degli interventi di adeguamento mediante misure gestionali, di erogare le misure straordinarie per il contrasto e il contenimento alla diffusione del COVID-19 in base ai Protocolli regolatori di settore e infine di erogare i servizi per le nuove consistenze assunte negli *asset* gestiti.

A fronte del conseguente logoramento della capienza economica dei rapporti, sono state avviate dal 2019 le attività necessarie al rinnovo degli affidamenti. Allo stato:

- il contratto dei servizi ambientali per il Lotto 1 è stato prorogato al 30/04 in relazione a ricorso intervenuto rispetto alla gara in corso;
 - il nuovo contratto dei servizi ambientali per il Lotto 2 è stato attivato in data 01/10/2022;
 - i contratti di manutenzione sono stati prorogati al 31/03/2023 e sono state adottati specifici atti integrativi al fine di garantirne la capienza economica rispetto ai fabbisogni di produzione;
 - i contratti di vigilanza, gestione dell'emergenza e delle prestazioni accessorie sono in fase di proroga tecnica sino al prossimo 30/04/2023; il rinnovo di detti contratti prevede la separazione dell'attività di vigilanza da quella di gestione dell'emergenza mediante 4 nuovi affidamenti;
 - il contratto del servizio di *contact center* è in proroga sino al 31/12/2022; il nuovo contratto è stato attivato con decorrenza 01/01/2023;
 - è stato attivato il processo per l'affidamento dei nuovi contratti della manutenzione degli impianti fissi speciali, attualmente in proroga sino al 31/03/2023.
- La gestione della manutenzione straordinaria è stata fortemente condizionata dalla saturazione economica dei contratti quadro, nelle more del perfezionamento dei processi di gara per il corrispondente rinnovo

In detto contesto, si è registrato un avanzamento complessivo della produzione degli interventi di manutenzione straordinaria inferiore di circa il 40% rispetto alle previsioni (pari a circa 6 milioni di euro rispetto alla previsione di 10 milioni di euro annui).

I principali interventi comunque erogati hanno riguardato:

- la messa in sicurezza per circa 2 milioni di euro; tra questi, si registrano in particolare gli interventi relativi alla copertura di Milano C.le in conseguenza dello scoperchiamento verificatosi per le avverse condizioni meteo nel mese di febbraio;
- gli adeguamenti antincendio per 2,7 milioni di euro, dovuti principalmente alle code delle opere necessarie per le SCIA depositate nel 2021 per le Stazioni di Torino PN e Milano C.le e per l'adeguamento di Bari C.le, Genova Brignole e Genova Principe;
- interventi di risanamento per 1,3 milioni di euro.

Allo stato, per quanto intervenuto tra la fine del 2022 e l'inizio del nuovo esercizio, lo stato degli strumenti contrattuali vede:

- Torino/Genova: contratto con residua capienza, in scadenza al 30/09/2023;
 - Milano/Venezia/Verona: nuovo contratto aggiudicato;
 - Firenze/Bologna: nuovo contratto stipulato;
 - Roma: nuovo contratto aggiudicato;
 - Napoli/Bari/Palermo: in fase di attivazione il ricorso al "sesto quinto" per garantire continuità con le opere già in esecuzione. In corso gara ad evidenza pubblica per la selezione del nuovo appaltatore.
- La gestione dei servizi è stata infine caratterizzata dall'avviamento dei nuovi contratti attivi con Trenitalia e Grandi Stazioni Retail aventi ad oggetto l'erogazione delle attività di *facility management* richiesti da dette società; la disciplina introdotta ha offerto sensibile miglioramento di controllo del processo in considerazione della sua articolazione territoriale e della molteplicità degli interlocutori coinvolti.

Sotto il profilo tecnico operativo, il 2022 si è caratterizzato per i seguenti profili:

- si è proceduto all'attivazione di significativi interventi di messa in sicurezza e ripristino della copertura del fabbricato viaggiatori di Milano C.le in conseguenza dei danni provocati dalle avverse condizioni meteo di febbraio; l'intervento è assistito da apposito supporto specialistico finalizzato all'analisi delle cause e al miglioramento dei sistemi di ancoraggio della copertura;
- si è proceduto all'apertura della nuova scala della piastra parcheggio di Roma Termini e del nuovo atrio d'ingresso insistente in Via Giolitti 48, con conseguente assunzione nel perimetro dell'*asset* gestito;
- si è proceduto all'apertura del nuovo parcheggio multipiano della stazione di Napoli C.le, con conseguente assunzione nel perimetro dell'*asset* gestito;
- è stato attivato il contratto per l'affidamento degli interventi di miglioramento della sicurezza presso la stazione di Napoli C.le (progetto "*thinking station*") finalizzato all'implementazione dei sistemi di misurazione e analisi dell'affollamento delle aree del complesso immobiliare;
- è stato introdotto il nuovo processo operativo per l'assistenza al pubblico nelle stazioni ("*Station4you*") con la prima attivazione a Roma Termini nel mese di dicembre.

Sotto il profilo della sicurezza dell'esercizio delle stazioni e degli *asset* gestiti, fermo restando quanto indicato rispetto al rischio COVID-19:

- è stata presentata la SCIA antincendio della stazione di Genova Brignole, oltre all'effettuazione dei rinnovi delle SCIA in scadenza nel corso dell'esercizio;
- sono state avviate e completate le seconde semestralità delle campagne di misurazione delle concentrazioni di gas *radon*;
- in continuità con le modalità avviate nel corso del precedente esercizio sono state condotte le simulazioni di emergenza su tutti i siti gestiti, riguardando sia le aree di stazione sia i parcheggi;

- è stato aggiornato il piano di emergenza della stazione di Milano C.le e quelli dei parcheggi di Verona PN, Genova P. Principe, Genova Brignole, Torino PN, Napoli Piazza Garibaldi e Roma Termini; è stato inoltre adottato il nuovo piano per il parcheggio multipiano di Napoli C.le; è stato predisposto l'aggiornamento dei piani di emergenza di Firenze (adottato in data 16/01/2023), di Napoli C.le e di Bari C.le (previsti in adozione nel primo trimestre 2023);
- sono state condotte circa 700 attività di coordinamento con Terzi operanti a vario titolo nelle stazioni;
- è stato aggiornato il Protocollo di coordinamento per la gestione della sicurezza antincendio condiviso con Grandi Stazioni Retail SpA.

Relativamente alla gestione degli *Hub* Multimodali, anche per il 2022 si registra una leggera riduzione del traffico in ingresso ed in uscita nel terminal bus di Palermo, così come riscontrato nel 2020 e 2021, contenuto nella misura percentuale del 6% rispetto ai valori di circolazione contrattualizzati.

Inoltre sono state proseguite le iniziative per favorire la mobilità *contactless* attraverso l'introduzione delle modalità di pagamento elettronico direttamente ai gate di uscita degli *Hub* del *network* di GS Rail.

Nell'ambito delle iniziative ai fini dell'*AntiBribery&Corruption Management System* con l'obiettivo di rafforzare il sistema di controllo interno e di gestione dei rischi la Società ha implementato, in conformità alle vigenti disposizioni normative, un canale alternativo per acquisire e gestire le segnalazioni in merito a presunte irregolarità o violazioni del Codice Etico, del Modello ex D.Lgs 231/01, dell'Anti *Bribery & management system* ovvero di leggi e/o regolamenti.

QUADRO MACROECONOMICO ¹

Dopo il forte rimbalzo del 2021, nel corso del 2022 l'economia internazionale ha mostrato una decelerazione diffusa tra i maggiori Paesi. I principali fattori di freno alla crescita mondiale sono stati l'inflazione alta e persistente e il peggioramento delle condizioni finanziarie, che gradualmente hanno portato a una contrazione dei consumi e degli investimenti. Ma l'andamento del ciclo economico globale è stato penalizzato anche da altri temi critici. Tra questi l'incertezza legata al conflitto in Ucraina, l'indebolimento dell'economia in Cina e, soprattutto nel corso della prima parte dell'anno, le difficoltà di approvvigionamento lungo le catene del valore.

Il conflitto russo-ucraino esploso il 24 febbraio, in particolare, ha esacerbato le tendenze inflazionistiche iniziate con la ripresa ciclica del 2021, successiva al primo anno di pandemia.

L'offerta di gas naturale in Europa, dipendente in misura rilevante dalle forniture russe, si è compressa e il prezzo europeo del gas ha raggiunto il picco storico di 236 euro/mwh in media ad agosto, per poi ridimensionarsi negli ultimi mesi anche grazie a condizioni climatiche eccezionalmente favorevoli, che hanno permesso di riempire gli stoccaggi. A fine dicembre il prezzo del gas è sceso sotto la soglia psicologica dei 100 euro/mwh, come immediatamente prima del conflitto. Nell'ultimo decennio i prezzi erano stati nell'ordine dei 20 euro/mwh².

Anche il prezzo del greggio (Brent) ha subito ampi incrementi nella fase iniziale dell'invasione russa in Ucraina, pur se in misura più contenuta per via della maggiore diversificazione delle fonti di approvvigionamento rispetto al gas. Dai 70 dollari per barile di inizio anno la quotazione è arrivata intorno ai 130 dollari nei primi giorni delle ostilità, per tornare a dicembre sotto gli 80 dollari.

I rincari energetici, insieme alle restrizioni sull'offerta di altre materie prime e semilavorati a monte delle fasi di produzione, si sono gradualmente trasferiti ai prezzi finali e, spinta anche dai consumi, nel corso del 2022 l'inflazione ha continuato a correre raggiungendo valori che non si vedevano da decenni. Nell'ultimo scorcio dell'anno, mentre negli USA si sono manifestati segnali per una stabilizzazione dell'inflazione, nell'Unione Europea l'andamento dei prezzi appariva ancora in crescita³.

Il significativo indebolimento dell'euro rispetto al dollaro ha rappresentato, nella prima parte del 2022, un fattore aggiuntivo di spinta al rialzo sull'inflazione in Europa, anche se nel quarto trimestre si è cominciato a registrare un'inversione di tendenza, con la moneta unica in parziale recupero sul biglietto verde.

¹ Fonte dati macroeconomici Prometeia, *dicembre 2022*

² Il 19 dicembre l'Unione Europea ha deciso di fissare un tetto massimo ai prezzi del gas naturale a 180 euro/mwh dal 15 febbraio 2023.

³ Secondo le stime più recenti di Prometeia, nel 2022 l'indice armonizzato dei prezzi a consumo nell'area Euro è stato pari all'8,6% mentre il corrispondente indice dei prezzi al consumo negli USA è stato pari all'8,0%.

L'attuale ondata inflazionistica, la più forte dagli anni Settanta, ha orientato in senso restrittivo la politica monetaria delle Banche Centrali. A partire dal luglio scorso la BCE, in linea con le decisioni della FED, ha varato tre aumenti del tasso ufficiale di riferimento - l'ultimo dei quali a dicembre - e sono prevedibili ulteriori rialzi nel corso del 2023.

La frenata dell'economia cinese rappresenta un aggiuntivo elemento di complessità dello scenario internazionale. Nel corso del 2022 sono proseguiti i *lockdown* imposti dalla politica zero-Covid, penalizzando pesantemente la dinamica del PIL e provocando colli di bottiglia nelle catene degli approvvigionamenti. L'approccio meno aggressivo per contrastare la pandemia, annunciato nell'ultima parte dell'anno dalle autorità cinesi, non è per ora sembrato sufficiente a diradare il timore di una crescita debole.

Dati economici mondiali		2021	2022
		<i>(variazioni % su anno precedente)</i>	
PIL			
	Mondo	6,3	3,0
	Paesi avanzati	5,2	2,6
	USA	5,9	2,0
	Giappone	1,7	1,2
	Area euro	5,3	3,4
	Paesi emergenti	6,9	3,1
	Cina	8,1	3,3
	India	8,3	6,7
	America Latina	6,3	2,4
Petrolio (Brent \$ per barile)		70,8	99,3
Commercio mondiale		9,5	3,5
<i>Fonte dati: Prometeia, dicembre 2022</i>			

In tale contesto, secondo le stime di Prometeia, la crescita del Prodotto Interno Lordo e del commercio mondiali per l'anno 2022 si sono attestate rispettivamente al +3,0% e al +3,5%, in evidente calo rispetto al 2021.

La proiezione di crescita che ci si attende nel 2023 vede una netta riduzione del ritmo di espansione del PIL mondiale (+1,8%), che riguarderà in particolare i paesi industrializzati (+0,3%) ma anche quelli emergenti (+2,8%).

Negli **Stati Uniti**, dopo due trimestri consecutivi in contrazione, il PIL ha accelerato nel terzo trimestre grazie al contributo delle esportazioni, mentre i consumi delle famiglie hanno gradualmente decelerato per il minore potere di acquisto dovuto

all'inflazione. Alcuni indicatori congiunturali come l'indice PMI⁴ dell'industria manifatturiera e la fiducia delle famiglie mostrano un peggioramento, ma il dato positivo viene dalla dinamica dei prezzi che, secondo le ultime rilevazioni, sembra stabilizzarsi, anche grazie al calo dei prezzi dell'energia. Meno rassicuranti le condizioni del mercato del lavoro, in cui la crescita del salario orario è ritenuta dalla Fed non compatibile con gli obiettivi inflazione.

In **Giappone** la tenuta della domanda interna ha solo parzialmente controbilanciato il contributo negativo delle esportazioni nette. Queste, nonostante il consistente deprezzamento dello yen, hanno faticato soprattutto nell'area asiatica, dove la Cina ha rallentato di molto la sua domanda. Gli indicatori PMI e la produzione industriale hanno registrato una caduta nell'ultima parte dell'anno, sottolineando la debolezza della congiuntura, nonostante una politica monetaria fortemente espansiva della Bank of Japan.

In **Cina** la frenata dell'economia è stata evidente soprattutto nel secondo trimestre dell'anno, ed è da ricondursi principalmente ai *lockdown* imposti dalla politica zero-Covid. Questi ultimi hanno riguardato aree popolate e importanti per la logistica e per i siti produttivi in esse localizzati. La debolezza della domanda interna si è andata riflettendo nelle importazioni, che sono calate in termini reali nel corso del 2022, contribuendo alla debolezza del commercio mondiale. Gli indicatori PMI confermano un quadro negativo per i mesi a venire e permane il rischio legato al ripresentarsi di una situazione epidemica, come avvenuto nel resto del mondo. Nell'ultimo scorcio dell'anno, infatti, a seguito di un'ondata di proteste e disordini, le autorità cinesi hanno disposto un'applicazione più soft della politica anti Covid, con una copertura vaccinale che potrebbe essere scarsa o inefficace.

Nell'**area Euro** l'andamento del ciclo economico è stato positivo nei primi sei mesi dell'anno, e si è rivelato ancora solido nel terzo trimestre, nonostante i continui e forti aumenti dei prezzi legati alla crisi energetica. La buona performance si è basata principalmente sulla spesa per consumi delle famiglie, con i consumatori che hanno colto l'opportunità di uscire e viaggiare dopo che quasi tutte le restrizioni legate alla pandemia sono state rimosse. Una marcata diminuzione, diffusa a tutti i principali paesi europei, è stata osservata nel settore delle costruzioni, dove potrebbero aver pesato la carenza di materiali e manodopera qualificata.

Nel confronto europeo, l'espansione dell'attività economica dell'Italia (+3,9%) è stata superiore a quella di Francia (+2,6%), Germania (1,9%) e alla media UEM (3,4%), ma inferiore a quella della Spagna (+4,6%).

L'inflazione nell'Area Euro è stata pari all'8,6%, in crescita più che significativa rispetto al 2021.

⁴ Il *Purchasing Managers Index* è un indice composito degli acquisti dei *manager* che dà la fotografia dell'attività manifatturiera di un paese.

	2021	2022	2021	2022
Prodotto interno lordo			Inflazione	
	<i>(variazioni % su anno precedente)</i>		<i>(variazioni % su anno precedente)</i>	
Area Euro	5,3	3,4	2,6	8,6
Germania	2,9	1,9	3,2	8,9
Francia	6,8	2,6	2,1	5,9
Italia	6,7	3,9	1,9	8,1*
Spagna	5,5	4,6	3,0	8,3
<i>Fonte dati: Prometeia, dicembre 2022</i>				
<i>*fonte ISTAT, gennaio 2023</i>				

In **Italia** la crescita dell'attività economica nel corso del 2022 è stata ampiamente superiore rispetto alle previsioni di primavera, formulate dopo l'invasione russa in Ucraina. Il principale traino è stato la domanda interna, il cui miglioramento ha riflesso l'ottima performance della spesa delle famiglie, cui si è aggiunto il contributo positivo degli investimenti strumentali. Le costruzioni, invece, hanno ripiegato dopo sei trimestri consecutivi di forte miglioramento. L'andamento della domanda estera ha mostrato una contrazione determinata dalla vivacità delle importazioni ma anche dalla debolezza delle esportazioni, in particolare quelle di servizi.

Dal lato dell'offerta, la crescita ha avuto origine quasi esclusivamente dal settore del commercio, dei servizi di alloggio e di ristorazione, mentre il settore dell'industria in senso stretto ha iniziato a registrare una battuta di arresto.

L'Italia ha chiuso il 2022 con una crescita del PIL pari al 3,9% rispetto all'anno precedente. L'indice dei prezzi al consumo per l'intera collettività nazionale ha visto una crescita dell'8,1% rispetto al 2021.

2022

PIL e componenti principali	I trim.	II trim.	III trim.	IV trim.
<i>variazione percentuale su trimestre precedente</i>				
PIL	0,2	1,1	0,5	0,0
Domanda interna	-0,3	1,1	1,8	-0,3
Spesa delle famiglie e ISP	-1,2	2,5	2,5	-0,6
Spesa delle AP	0,6	-1,2	-0,2	0,0
Investimenti fissi lordi	3,8	1,5	0,8	-1,0
- costruzioni	4,6	0,8	-1,3	-0,3
- altri beni di investimento	3,1	2,2	2,9	-1,1
Esportazioni di beni e servizi	5,2	2,1	0,1	-0,6
Importazioni di beni e servizi	3,8	2,1	4,2	-1,5
<i>Fonte dati: Prometeia, dicembre 2022</i>				

ANDAMENTO DEI MERCATI DI RIFERIMENTO ⁵
IL MERCATO IMMOBILIARE IN ITALIA

Dopo la crescita post pandemica, peggiorano le prospettive del mercato immobiliare a causa della congiuntura e si profila all'orizzonte una fase di arretramento conseguente all'impennata dei prezzi. Ma la sfida è ora quella di contenere l'arretramento nella fase avversa del ciclo economico, per poi riprendere il cammino di crescita non appena il quadro si sarà fatto meno fosco.

La risposta dei valori immobiliari alle mutate condizioni di contesto è ancora una volta improntata alla rigidità, con un'attenuazione della crescita, ma senza rischi di cali significativi, quantomeno nel breve periodo. Dopo un primo semestre caratterizzato da un'accelerazione della dinamica espansiva, nella seconda parte dell'anno la tendenza rialzista è stata decisamente meno intensa e tutt'altro che generalizzata. Alla base del rallentamento vanno posti i cambiamenti intervenuti negli ultimi mesi, con l'accesso al mercato fattosi improvvisamente più problematico e con la prudenza che è tornata a riaffacciarsi tra i portatori di interesse, siano essi famiglie o imprese. Il mercato immobiliare è divenuto meno accessibile

⁵ Fonte NOMISMA

rispetto a quanto non lo sia stato fino a qualche mese fa, anche in ragione della crescita dei valori di compravendita e locazione nel frattempo intervenuta

IL SETTORE DEGLI UFFICI

Sul fronte dei prezzi, nella media dei 13 maggiori mercati nel secondo semestre del 2022 si è registrato un aumento dello 0,5% per le abitazioni, a fronte di una flessione dello 0,6% per gli uffici e di una sostanziale invarianza per i negozi (-0,1%). Questo riflette gli effetti di una minore intensità della domanda che incomincia a manifestarsi per le condizioni del contesto macroeconomico sopra indicate.

Valorizzazioni Immobili Direzionali GS Rail

Effetti post pandemia/Covid-19

Gli effetti della pandemia da COVID-19 sulle attività di valorizzazione immobiliare sono sostanzialmente cessati nei primi mesi del 2022, sebbene specifiche attività di sfruttamento commerciale e di natura gestionale ne abbiano risentito anche nel corso dell'anno:

- dopo la timida ripresa nel I semestre, ancora condizionata dall'incertezza dello scenario pandemico, della commercializzazione con contratti di locazione temporanea delle sale storiche destinate ad eventi e convegnistica, in particolare nelle stazioni di Milano Centrale e Firenze S. Maria Novella, nel II semestre si è registrata una significativa ripartenza dell'attività, con progressivo avvicinamento dei relativi ricavi ai valori pre-pandemia;
- a seguito dei confronti avviati con le Imprese Ferroviarie operanti nel segmento di mercato dell'Alta Velocità, sono stati sottoscritti ed eseguiti gli accordi per la parziale revisione dei corrispettivi per il mancato o limitato utilizzo di alcuni spazi regolati nei periodi di temporanea inattività negli anni 2020 e 2021;
- sono stati definiti gli accordi per la concessione delle ultime agevolazioni, dilazioni di pagamento e/o per l'attuazione di misure governative di sostegno, ad es. mediante la cessione del credito di imposta, nei confronti di alcuni conduttori - titolari di contratti di locazione le cui attività, per diversi motivi, sono state maggiormente colpite dagli effetti della generale crisi economica conseguente alla pandemia.

Valorizzazione e gestione Immobili Direzionali e Spazi Regolati

Le principali attività del 2022 sugli Immobili Direzionali sono state:

- sottoscrizione del Protocollo di Intesa tra il Gruppo FSI ed il Comune di Bologna per la realizzazione di interventi di recupero e rigenerazione di aree urbane pubbliche e di proprietà ferroviaria, con previsione di accesso a finanziamenti con fondi del D.L. n.152 del 6.11.2021 (PNRR), che include anche il progetto del c.d. "Polo della Memoria" presso gli Edifici 2 e 3 della stazione di Bologna C.le;
- è stata formalizzata la consegna a Busitalia delle ultime porzioni immobiliari locate nell'Edificio 11 della stazione di Firenze SMN, completando così l'integrale messa a reddito degli oltre 2.100 mq del fabbricato di recente ristrutturazione;

- è stato sottoscritto il contratto con Trenitalia per la locazione di oltre 1.000 mq di uffici nell'Edificio 1 della stazione di Bari Centrale, integralmente ristrutturati da GS Rail;
- a seguito di confronti e ricognizioni territoriali, sono stati sottoscritti gli accordi con FS Technology per regolarizzare le occupazioni di uffici nelle stazioni di Roma Termini, Torino P.N., Bologna C.le, Milano C.le, trasferiti da diverse Società del Gruppo FS per consentire l'avvio dell'operatività della società costituita nel 2021; si prevede il completamento dell'attività di contrattualizzazione di spazi in altre stazioni entro il primo trimestre 2023;
- a seguito di verifiche e sopralluoghi congiunti, sono stati sottoscritti i contratti con Trenord per regolarizzare l'occupazione, anche relativa ad esercizi pregressi, di uffici/locali accessori nella stazione di Milano C.le;
- sono stati avviati i confronti e le attività congiunte con altre Società del Gruppo FS per l'individuazione degli spazi da destinare alla struttura FS Security Project, in previsione della relativa locazione alla società di prossima costituzione FS Security SpA, con assegnazione a dicembre 2022 di una porzione di circa 1.000 mq nell'Edificio E della stazione di Roma Termini, già in uso ad Anas, con accordo in corso di formalizzazione con quest'ultima;
- è stata regolarizzata con i Concedenti RFI e FSI l'occupazione dal 2017 di oltre 900 mq negli Edifici A-B della stazione di Roma Termini, già destinati ad attività di accoglienza da parte di operatore *no profit*, operante nel settore della solidarietà sociale e riconosciuto dagli stessi Concedenti;
- è stato pubblicato il bando per la selezione del contraente al quale locare le aree nella stazione di Roma Tiburtina da destinare all'installazione di distributori automatici/ *vending machines*;
- sono proseguite 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.

Le principali attività del 2022 sugli Spazi Regolati ART destinati ai servizi ferroviari sono state:

- la progressiva attuazione degli accordi definiti nel 2021 con le Imprese Ferroviarie Trenitalia ed Italo per l'avanzamento degli interventi di riqualificazione avviati da Grandi Stazioni Retail nella stazione di Roma Termini, destinati, tra l'altro, alla razionalizzazione e riallocazione delle rispettive biglietterie; nel mese di dicembre è stata aperta al pubblico la nuova biglietteria di Trenitalia negli spazi consegnati "al grezzo" ad agosto, con contestuale rilascio dei locali della vecchia biglietteria da destinare all'avanzamento del cantiere;
- la prosecuzione dell'interlocuzione con le Imprese Ferroviarie Trenitalia ed Italo presenti nella stazione di Roma Tiburtina, interessata dal progetto in corso di definizione da parte di RFI, che avrà diretto impatto, indicativamente nell'anno 2024, anche sugli spazi regolati delle biglietterie e spazi accoglienza delle stesse imprese;
- la pubblicazione del PUDS (Piano di Utilizzo delle Stazioni) relativo all'anno 2024 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.

Hub Multimodali

Come per la nuova struttura denominata Piastra Termini, sono stati inseriti nei nuovi *hub* multimodali *Parkin'station* di Milano Centrale "CM7" e Napoli Centrale "ex OCA" la modalità denominata "pay-out" per il pagamento tramite bancomat e carta credito direttamente ai *gate* di uscita al fine di favorire le modalità *contactless*. A valle delle prime sperimentazioni proseguono le attività per estendere l'installazione di tale modalità di pagamento anche in tutti gli *hub* del *network*. Prosegue l'impegno per dotare tutti gli *hub* del *network* di un numero sempre superiore di Infrastrutture Di Ricarica (IDR) a servizio delle auto elettriche al fine di identificare delle aree *green* dedicate alla mobilità sostenibile.

Facility

Nel 2022 sono stati sottoscritti i contratti quadro strutturati per i servizi di *facility* dedicati relativi agli spazi utilizzati da Trenitalia (manutenzione dei locali, pulizia dei locali, altri servizi dedicati) a livello *network* e da Busitalia Sita Nord s.r.l. per l'Edificio 11 di Firenze S. M.N.

A seguito della piena ripresa delle attività dopo la riduzione dovuta alle restrizioni imposte per l'emergenza COVID-19, i consumi di energia elettrica del 2022 sono aumentati rispetto all'anno 2021 di + 3,9%, allineandosi ai consumi medi del periodo pre-pandemico. I consumi di gas metano hanno subito invece una forte riduzione di circa - 15,6 % rispetto al precedente anno dovuta principalmente all'intervento di efficientamento effettuato presso la stazione di Milano Centrale, alla posticipata accensione delle Centrali Termiche imposta dalla normativa e agli interventi di razionalizzazione posti in essere per fronteggiare la crisi dei prezzi energetici.

Per tutto l'anno 2022 si è confermato un sensibile aumento tariffario del costo dell'energia elettrica e del gas naturale rispetto all'anno 2021. Di seguito si riportano le variazioni tariffarie medie riscontrate (2022 vs 2021):

- per l'energia elettrica + 81% sulla tariffa complessiva (aumento del +157% del costo materia prima);
- per il gas metano + 124% sulla tariffa complessiva (aumento del +268% del costo materia prima).

L'effetto congiunto degli aumenti tariffari e della variazione dei consumi ha generato per il 2022 un aumento dei costi per utenze energetiche (energia elettrica e termica) di circa il + 85% rispetto al l'anno precedente (+ 16.934 mila euro).

Rispetto al Bilancio 2021, nel Bilancio 2022 si rileva un aumento dei servizi di *facility* condominiali per circa + 12.950 mila euro di costi al netto della *fee* (+12%), principalmente dovuto all'aumento dei costi delle utenze.

Si rileva inoltre la cessazione di alcuni servizi dedicati legati all'emergenza pandemica, quali il controllo temperature nel mese di aprile, a fronte del mantenimento dei servizi dedicati di pulizia/igienizzazione soprattutto a favore delle Imprese Ferroviarie.

ANDAMENTO ECONOMICO E SITUAZIONE PATRIMONIALE – FINANZIARIA

Al fine di illustrare i risultati economico-patrimoniali e finanziari della Società sono stati predisposti distinti schemi riclassificati diversi da quelli previsti dai principi contabili IFRS-UE adottati dal Gruppo FS (come dettagliati nelle Note). Tali schemi riclassificati contengono indicatori di performance alternativi rispetto a quelli rinvenuti 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

	valori in migliaia di euro			
	2022	2021	Variazione	%
Ricavi operativi	187.713	164.389	23.324	14%
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	181.409	160.056	21.353	13%
Altri proventi	6.305	4.333	1.971	45%
Costi operativi	(165.060)	(145.791)	(19.269)	(13%)
Costo del personale	(13.060)	(12.723)	(338)	(3%)
Altri costi netti	(152.000)	(133.068)	(18.931)	(14%)
MARGINE OPERATIVO LORDO (EBITDA)	22.653	18.598	4.055	22%
Ammortamenti	(10.239)	(8.899)	(1.340)	(15%)
Svalutazioni e perdite (riprese) di valore	(319)	42	(361)	(865%)
RISULTATO OPERATIVO (EBIT)	12.095	9.741	2.354	24%
Proventi e oneri finanziari	(1.507)	(1.149)	(357)	(31%)
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	10.588	8.592	1.996	23%
Imposte sul reddito	(4.700)	(3.067)	(1.633)	(53%)
RISULTATO DELLE ATTIVITA' CONTINUATIVE	5.888	5.525	363	7%
RISULTATO DELLE ATTIVITA' DESTINATE ALLA VENDITA AL NETTO DEGLI EFFETTI FISCALI				
RISULTATO NETTO D'ESERCIZIO	5.888	5.525	363	7%

I "Ricavi operativi" nel 2022 ammontano a 187.713 mila euro, con un incremento di 23.324 mila euro rispetto al 2021 (+14%), dettagliato come segue:

- i ricavi da locazione si incrementano di 2.664 mila euro (+7%) principalmente per i maggiori proventi derivanti:
 - Dall'aggiornamento dei canoni di locazione in base alla variazione ISTAT 2022 per circa +770 mila euro;

- Da spazi regolati ART assegnati alle imprese ferroviarie e alle imprese di trasporto pubblico locale per circa +430 mila euro;
 - Dall'entrata a regime dei contratti stipulati nel corso del 2021 per l'utilizzo di spazi ad uso ufficio dell'edificio D di Via Marsala della stazione di Roma Termini per circa +550 mila euro;
 - Dalla rilevazione di sopravvenienze attive per circa +460 mila euro, a seguito della regolarizzazione di posizioni contabili di competenza degli esercizi precedenti;
 - Dalla stipula di nuovi contratti per circa +410 mila euro:
 - o con Busitalia Sita Nord, a seguito della consegna delle ultime porzioni immobiliari nell'Edificio 11 della stazione di Firenze SMN;
 - o con FS Technology, con la quale sono stati sottoscritti gli accordi per regolarizzare le occupazioni di uffici in diverse stazioni del *network*;
- i ricavi per rimborso oneri di conduzione dei complessi immobiliari incrementano di 15.459 mila euro (+14%). La variazione positiva, oltre che al conguaglio di oneri accessori riferiti ad esercizi precedenti per +986 mila euro, è collegata all'incremento dei costi per servizi di *facility* condominiali ribaltabili per circa +12.946 mila euro, relativi principalmente all'effetto combinato:
- Del significativo incremento dei costi per utenze (di circa +14.000 mila euro) riferiti in particolare ai costi per utenze energetiche (energia elettrica e termica), in seguito al significativo aumento tariffario del costo della materia prima rispetto dell'anno precedente (+157% per l'energia elettrica; +268% per il gas naturale), nonché all'aumento dei consumi di energia elettrica rispetto al 2021 (+3,9%), che sono tornati in linea con quello periodo antecedente l'emergenza COVID-19. Si segnala, invece, una forte riduzione dei consumi di gas metano (-15,6%) rispetto al precedente esercizio, in particolare come conseguenza degli interventi di efficientamento energetico posti in essere sulla stazione di Milano Centrale, nonché al posticipo nell'accensione delle Centrali Termiche imposta dalla normativa a riguardo e dagli interventi di razionalizzazione al fine di fronteggiare la crisi dei prezzi energetici;
 - Per il decremento dei costi per pulizie, per interventi di manutenzione e per vigilanza, servizio allarmi e gestione accessi (circa -1.600 mila euro) connessi alla conclusione di alcune attività dedicate legate all'emergenza pandemica, quali il controllo temperature a partire dal mese di aprile, a fronte del mantenimento per tutto l'esercizio 2022 dei servizi dedicati di pulizia/igienizzazione soprattutto a favore delle Imprese Ferroviarie.
 - Maggiori costi per Imposte raccolta rifiuti/Occupazione aree pubbliche per circa +540 mila euro. Oltre che all'aggiornamento delle tariffe per l'esercizio 2022 (+65 mila euro), la variazione è principalmente riconducibile alla rilevazione di una sopravvenienza passiva (233 mila euro) a seguito conguaglio TARI su esercizi precedenti sulle stazioni di Roma Termini, Bari Centrale, Genova Brignole e Genova Principe (a fronte della presenza di sopravvenienza attiva presente nell'esercizio 2021 per 230 mila euro);
- i ricavi per parcheggi incrementano di 4.015 mila euro (+72%). Il *trend* in aumento significativo è collegato sia alla conclusione delle restrizioni da COVID-19 che all'aumento del perimetro degli *hub* multimodale del *network* gestiti (Milano CM7 ed Ex OCA di Napoli Centrale), il cui effetto combinato ha generato un aumento delle entrate nei parcheggi a rotazione

(circa +66%) e dei proventi da abbonamento (circa +52%) rispetto allo stesso periodo dell'esercizio precedente. Inoltre, la variazione positiva risente della presenza, nell'esercizio 2021, di sopravvenienze passive (-380 mila euro, non replicate per l'esercizio corrente) registrate a seguito di emissione di Note credito per conguagli relativi ad esercizi precedenti;

- i ricavi per Ingegneria & Lavori si decrementano di 786 mila euro, per l'effetto combinato di minore anticipazione per lavori (-485 mila euro), ed un decremento dei ricavi sulle prestazioni di ingegneria (-301 mila euro). In entrambi i casi, le cause sono riconducibili alla mancata attivazione degli incarichi a carico dei Concedenti (Interventi per estrazione fumi caldi, illuminazione Roma 70 fase II nella stazione di Roma Termini, illuminazione presso la stazione di Firenze Santa Maria Novella, *HUB* tornelli di Napoli Centrale, rete idranti nella stazione di Firenze Santa Maria Novella e di Venezia Mestre), nonché alla mancata attivazione della fase realizzativa di interventi di cui ad incarichi di Soggetto Tecnico a causa della mancanza degli strumenti contrattuali (Restauro accesso Marsala, Iap Forum, *HUB* tornelli Marsala presso la stazione di Roma Termini, IaP Fissa presso la stazione di Bologna Centrale, *HUB* tornelli presso la stazione di Torino Porta Nuova e Venezia Santa Lucia, Copertura Binari Regionali di Bari Centrale, Restauro scala accesso presso la stazione di Venezia Santa Lucia). Infine, si segnala la ritardata attivazione di incarichi da parte di Trenitalia a valere sull'AQ 21-24 con conseguente riduzione dei ricavi.

- gli altri proventi risultano maggiori rispetto all'esercizio precedente di 1.971 mila euro per l'effetto combinato di:
 - Maggiori ricavi derivanti dall'attività di "Distributore sotteso di energia elettrica" (SDC) per +14 mila di euro, a cui corrispondono maggiori costi per +26 mila euro;
 - Minori ricavi relativi al rimborso dei lavori di manutenzione straordinaria di competenza della Grandi Stazioni Retail S.p.A. per -974 mila euro, a cui corrispondono altrettanti minori costi;
 - Maggiori proventi verso società del Gruppo per +62 mila euro, per l'effetto combinato dell'incremento delle attività aggiuntive svolte nei confronti dei Concedenti per la gestione del contratto *Facility* per +44 mila euro (di cui 26 mila euro riferiti ad esercizi precedenti), per il riconoscimento di indennità per il rimborso di lavori presso la stazione di Roma Termini per 171 mila euro, e minor ricavi, rispetto all'esercizio precedente, per interventi svolti a favore di Trenitalia sul materiale rotabile presso la stazione di Roma Termini per 148 mila euro;
 - Incremento della voce Altri ricavi per 2.642 mila euro, a seguito della rilevazione del credito di imposta a valere sui costi sostenuti per la quota parte di materia prima per le forniture di energia elettrica per il II e III trimestre e di gas per il II trimestre 2022 (2.630 mila euro);
 - Maggior applicazione di penali attive verso appaltatori che gestiscono i servizi condominiali di stazione (+227 mila euro).

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

	2022	2021	Variazioni	Variazioni %
<i>Importi in migliaia di euro</i>				
Ricavi da locazione	38.261	35.597	2.664	7%
Rimborso oneri di conduzione	128.285	112.826	15.459	14%
Ricavi per servizi ai clienti - parcheggi	9.599	5.584	4.015	72%
Ricavi Ingegneria & Lavori	5.263	6.048	(786)	(13%)
Totali	181.409	160.056	21.353	13%

e degli "Altri proventi":

	2022	2021	Variazioni	Variazioni %
<i>Importi in migliaia di euro</i>				
Proventi da recuperi verso società del gruppo	1.643	1.581	62	4%
Rimborsi vari/penali attive	187	(40)	227	567%
Rimborso manutenzione straordinaria	1.127	2.101	(974)	(46%)
Proventi per attività di Distributore di energia elettrica (SDC)	623	608	14	2%
Altri proventi	2.725	83	2.642	3.183%
Totali	6.305	4.333	1.971	45%

I "Costi operativi" ammontano a 165.060 mila euro con un incremento, comprensivo di accantonamenti per rischi, per 19.269 mila euro rispetto all'esercizio 2021 (+13%) dettagliato come segue:

- Il "Costo del personale", pari a 13.060 mila euro, risulta superiore all'esercizio precedente di 338 mila euro (+3%), con un incremento nella consistenza media delle FTE di 0,8 (da 181,0 di dicembre 2021 a 181,8 dell'esercizio 2022). La variazione in termini di costi, nonostante la continuità delle politiche di contenimento del costo medio per i nuovi inserimenti, previsti in budget e connessi a fisiologico turnover, è da attribuire principalmente alle politiche retributive messe in atto nel corso dell'anno. Si sottolinea infine, che il progetto "Station4you", avviato nel mese di dicembre, ha prodotto un maggiore costo sul personale in somministrazione.
- Gli "Altri costi netti", pari a 152.000 mila euro, incrementano di 18.931 mila euro (+14%) principalmente per effetto:
 - dei costi per servizi incrementano di 17.821 mila euro (+13%) rispetto all'esercizio precedente, principalmente per l'effetto combinato dell'incremento dei costi di conduzione dei complessi immobiliari per circa +16.611 mila euro (di cui +12.406 mila euro per servizi ribaltabili, in linea con l'incremento dei rispettivi ricavi per *facility*), per l'incremento dei costi diretti per la gestione degli *hub* per +766 mila euro (in linea con il rispettivo incremento dei

ricavi), per l'incremento dei costi per godimento beni di terzi per +1.447 mila euro da attribuire al maggior canone di retrocessione delle locazioni (+898 mila euro), connesso alla variazione positiva dei ricavi in ambito direzionale, nonché dell'aumento del canone di retrocessione relativo alla gestione degli *hub* (+531 mila euro), parzialmente compensati dalla riduzione dei costi per Ingegneria & Lavori per -1.049 mila euro (in linea con il rispettivo decremento dei ricavi), per la riduzione dei costi per attività di manutenzione straordinaria oggetti di rimborso per -974 mila euro (a cui corrispondono una riduzione dei ricavi dello stesso valore), e dalla riduzione dei costi per consulenze e prestazioni professionali per -211 mila euro. Infine, nell'esercizio si registrano accantonamenti per fondo rischi pari a 964 mila euro, a fronte di rilasci per 104 mila euro presenti nell'esercizio precedente (variazione complessiva +1.067 mila euro);

- degli Altri costi operativi registrano un incremento di +474 mila euro (+13%) rispetto all'esercizio precedente, principalmente relativo ai maggiori costi per imposta di registro sostenuti nel corso del 2022 (+48 mila euro), e all'aumento delle imposte ribaltabili nell'ambito dei servizi di *facility* per +540 mila euro, parzialmente compensati dalla variazione negativa degli accantonamenti per fondi rischi (-76 mila euro) e dalla riduzione di altri oneri diversi (-38 mila euro);
- dei costi per lavori interni capitalizzati diminuiscono di 617 mila euro rispetto all'esercizio precedente.

Il "Margine Operativo Lordo (*EBITDA*)" ammonta, conseguentemente, a 22.653 mila euro, con un incremento di 4.055 mila euro rispetto all'esercizio precedente, come sopra dettagliato.

Gli "Ammortamenti" ammontano a 10.239 mila euro (di cui 796 mila euro per applicazione del principio IFRS 16, in incremento di 3 mila euro rispetto all'esercizio 2021) e registrano complessivamente un incremento di 1.340 mila euro, dovuto all'effetto dei passaggi a cespiti di immobilizzazioni in corso principalmente per la quota a carico di GS Rail delle opere di Legge Obiettivo, come le opere di completamento dell'accesso alla Piastra Parcheggio di Roma Termini lato via Giolitti e il parcheggio multipiano in zona dell'"ex OCA" di Napoli Centrale, e per le opere di valorizzazione degli *asset* aziendali, di migliorie sugli *Hub* Multimodali e di interventi di manutenzione straordinaria sulle stazioni del *network*, per i quali non sono previsti contributi governativi.

Le "Svalutazioni e perdite/(riprese) di valore" ammontano a 319 mila euro (di cui rilasci per 6 mila euro per applicazione del principio IFRS 9), determinato dall'effetto combinato di accantonamenti di fondi per 656 mila euro e rilasci per 337 mila euro, e risultano in incremento di 361 mila euro rispetto all'esercizio precedente (per il quale si registrava un saldo positivi pari a 42 mila euro per rilascio di fondi).

Il "Risultato Operativo (*EBIT*)" ammonta a 12.095 mila euro, con un incremento di 2.354 mila euro rispetto all'esercizio 2021.

Il saldo dei "Proventi ed oneri finanziari" pari a -1.507 mila euro (di cui 499 mila euro per gli effetti contabili dell'applicazione del principio IFRS 16, in decremento di 10 mila euro rispetto all'esercizio 2021) risulta maggiore di +358 mila euro rispetto all'esercizio precedente, principalmente per l'aumento dei tassi di interessi passivi su finanziamenti per effetto dell'andamento crescente dei tassi Euribor di riferimento.

Le "Imposte sul reddito" ammontano a 4.700 mila euro, in incremento di 1.633 mila euro rispetto all'esercizio precedente. Il "Risultato netto dell'esercizio delle attività continuative" registra quindi un utile netto di 5.888 mila euro, maggiore di 363 mila euro rispetto all'esercizio precedente.

Stato patrimoniale riclassificato

	31.12.2022	31.12.2021	Variazione
Capitale circolante netto gestionale	(27.277)	(54.976)	27.699
Altre attività nette	3.153	33.587	(30.434)
Capitale circolante	(24.124)	(21.389)	(2.735)
Immobilizzazioni tecniche	156.728	155.841	887
Partecipazioni	9	9	-
Capitale immobilizzato netto	156.737	155.851	887
TFR	(714)	(919)	205
Atri fondi	(2.845)	(1.988)	(857)
TFR e Atri fondi	(3.558)	(2.907)	(651)
CAPITALE INVESTITO NETTO	129.055	131.555	(2.500)
Posizione finanziaria netta a breve	42.107	13.250	28.857
Posizione finanziaria netta a medio/lungo	19.497	56.847	(37.350)
Posizione finanziaria netta	61.604	70.097	(8.493)
Mezzi propri	67.452	61.458	5.993
TOTALE COPERTURE	129.055	131.555	(2.500)

Di seguito si evidenziano le principali variazioni intervenute al 31 dicembre 2022; 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 2022 pari a 129.055 mila euro, si decrementa di 2.500 mila euro rispetto alla chiusura dell'esercizio 2021, per le variazioni registrate nel "Capitale circolante" (-2.735 mila euro), nel "Capitale immobilizzato netto" (+887 mila euro) e nel "TFR e Altri fondi" (-651 mila euro); mentre le "Coperture" si decrementano per le variazioni registrate nella "Posizione finanziaria netta" (-8.493 mila euro) e nei "Mezzi propri" (+5.993 mila euro).

Il Capitale circolante netto gestionale, che si attesta a un valore negativo di 27.277 mila euro, presenta una variazione in aumento di 27.699 mila euro rispetto all'esercizio precedente ed è il risultato dell'incremento dei crediti commerciali (+12.653 mila euro) e del decremento dei debiti commerciali comprensivi degli acconti a fornitori (-15.045 mila euro).

Le Altre Attività Nette registrano un decremento di 30.434 mila euro dovuto principalmente all'incasso dei crediti per contributi in conto impianti (-37.220 mila Euro) e al decremento delle altre passività correnti per l'allocazione dei contributi sulle immobilizzazioni per l'avanzamento annuale dei lavori (+6.040 mila Euro).

Il Capitale immobilizzato netto non registra variazioni significative rispetto all'esercizio precedente dovuto essenzialmente all'aumento delle immobilizzazioni per investimenti effettuati nell'esercizio (+17.329 mila euro), al netto di decrementi per -319 mila euro, dell'ammortamento dell'anno (-10.239 mila euro) e dei contributi di periodo (-6.385 mila euro).

Le Coperture diminuiscono di 2.500 mila euro per effetto del miglioramento della Posizione Finanziaria Netta (-8.493 mila Euro) nonché dell'incremento dei Mezzi Propri per 5.993 euro.

Nel dettaglio, il miglioramento della Posizione Finanziaria Netta (-8.493 mila euro) è principalmente determinato dal decremento delle quote a medio/lungo termine dei debiti finanziari verso le banche (-1.116 mila Euro) e dal decremento del conto corrente intersocietario (+1.733 mila Euro) e dall'incremento delle disponibilità liquide (-9.093) conseguente ai maggiori incassi ricevuti con data valuta fine dicembre.

I mezzi propri aumentano di 5.993 mila euro per effetto dell'utile conseguito nell'esercizio al netto delle variazioni della riserva IAS 19.

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 mantenere 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 sito 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*, *incident management* ecc).

Aggiornamento Modello ex D.Lgs. 231/01

È stato aggiornato il Modello di Organizzazione, Gestione e di Controllo adottato dalla Società ex D.Lgs. 231/01 al fine di adeguarlo alle modifiche normative, giurisprudenziali e organizzative.

INVESTIMENTI

Opere di Legge Obiettivo

Appalto Lotto Nord Ovest

Sono intercorsi colloqui con i referenti della municipalità di Torino per la compatibilità degli ultimi lavori a Torino Porta Nuova nel lato di via Nizza con il progetto dell'ampliamento della nuova linea metropolitana interrata.

Appalto Lotto Centro

In merito alla delibera CIPESS di approvazione del progetto delle Infrastrutture Complementari (Opere Esterne) relativo al nuovo parcheggio interrato di Via Pietramellara, in prossimità della stazione di Bologna Centrale sono pervenute delle osservazioni da parte del Comune di Bologna, il cui recepimento richiede le valutazioni tecniche al momento in corso.

Appalto Napoli Centrale

Sono stati completati i lavori per la realizzazione del parcheggio multipiano situato nella zona dell'"ex OCA", aperto in pre-esercizio ad aprile 2022 ed inaugurato nel mese di giugno 2022.

Appalto Bari Centrale

Nel corso dell'anno è stata completata la progettazione definitiva inviata al MIT per giungere alla delibera CIPESS di approvazione del progetto relativo al nuovo parcheggio *terminal bus* della stazione di Bari.

Appalto Roma Termini

Nel corso del 2022 è stato completato l'ingresso al parcheggio da via Giolitti (nella zona degli ex uffici CIFI) aperto al pubblico nel mese di maggio ed è stato attivato il collegamento al parcheggio multipiano traverso il corpo scala dotato di ascensore panoramico.

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

Realizzazione parcheggio CM7 di Milano centrale

Sono in fase di ultimazione i lavori di seconda fase che consentiranno entro il primo semestre del 2023, di attivare il collegamento tra il parcheggio CM7 ed il piano binari.

Complessivamente nel corso del 2022 si sono registrate produzioni per 992 mila euro.

Stazione di Roma Termini Riqualificazione di piazza dei Cinquecento.

Nel corso del 2022 è stato aggiudicato in via definitiva il concorso di progettazione in due gradi ai sensi dell'art.154 co 4 del Dlgs 50/2016 pubblicato a dicembre 2020 ed è stata richiesta alle autorità competenti la convocazione della conferenza dei servizi preliminari. A fronte dell'inserimento del progetto di riqualifica di piazza dei Cinquecento all'interno del programma giubilare 2025.

Si prevede di assegnare la progettazione definitiva ed esecutiva al raggruppamento che si è aggiudicato il concorso entro il primo trimestre del 2023.

Altri interventi

Manutenzione Straordinaria

Sono stati realizzati interventi di manutenzione straordinaria e adeguamento a norma erogati per 6.100 mila euro, ripartiti nei seguenti profili di attività:

- messa in sicurezza per 2.063 mila euro;
- adeguamento antincendio per 2.787 mila euro;
- adeguamento a norma per 128 mila euro;
- risanamento per 1.122 mila euro.

Investimenti sugli *Hub del network*

Sono stati realizzati investimenti per un ammontare di circa 279 mila euro comprendenti una serie di migliorie agli *Hub*, un particolare intervento, in fase di collaudo, è il progetto di *videoguidance* realizzato nel parcheggio interrato di Torino Porta Nuova, integrato con il sistema di accesso al parcheggio.

Approfondimento sul possibile sviluppo dei servizi nei nuovi centri di servizi intermodali

Dopo aver attivato con Trenitalia il servizio per consentire ai viaggiatori la prenotazione della sosta direttamente sulla propria piattaforma di vendita con il titolo di viaggio, sono in corso gli approfondimenti tecnici con Italo per attivare un progetto di integrazione orientato a favorire lo scambio intermodale.

Attività Sistemi Informativi

Si riportano inoltre di seguito le principali attività svolte nel corso dell'esercizio 2022 nel settore degli investimenti per il potenziamento dei Sistemi Informativi:

Microsoft Power BI

E' stato completato e attivato il progetto di *business intelligence* per la divisione Operations e avviata l'analisi per l'implementazione del *business* Real Estate Direzionale.

CRM per il processo Reclami

Nel corso dell'anno, il progetto di gestione dei reclami\segnalazioni dagli utenti terzi sull'applicativo *SAP C4C* è stato completato ed avviato inoltre, è stata portata a termine un'ulteriore fase di analisi evolutiva per una maggiore efficienza del processo. Il sistema gestisce interamente il processo dei reclami degli utenti di stazione anche in riferimento alle disposizioni previste dall'Autorità per la Regolazione dei Trasporti dalla delibera nr. 28 del 25

febbraio 2021. L'implementazione è stata eseguita integrando la gestione della *Privacy* ai sensi del GDPR vigente e integrando strumenti di *Survey* per la rilevazione del livello di soddisfazione della clientela di stazione.

Financial Planning

Nel corso dell'anno, il software per la gestione automatizzata del processo di pianificazione finanziaria e patrimoniale con l'analisi e la simulazione di prospetti, inclusi Cash flow e PFN, per gli scenari di *Budget* e *Riprevisions*, è stato completato ed avviato inclusa un'ulteriore fase evolutiva per una maggiore efficacia del processo.

Workflow e Repository Documentale Tecnico

Nel corso dell'anno è stato realizzato un progetto su tecnologia *Microsoft Sharepoint - Microsoft Flow* al fine di gestire il materiale documentale riguardante il patrimonio nonché il processo di richiesta e autorizzazione delle relative modifiche mediante *workflow*. Il sistema, rilasciato alla fine dell'anno, prevede la gestione trasversale (progettazione, manutenzione, direzionale) della documentazione riferita al patrimonio della Società. Inoltre è stata implementata l'interfaccia di allineamento dei dati con la gestione patrimoniale nell'ERP SAP.

Parkin'Station

Proseguono le attività di potenziamento della piattaforma *Parkin'Station* con le attività le attività per l'integrazione con *SAP CDC*, adeguamento delle funzionalità tra *WEB* e *APP* e la fatturazione dedicata ai clienti Trenitalia. E' stata completata l'attività di adeguamento delle funzionalità che verranno attivate nei primi mesi del 2023, oltre alla completa rivisitazione del codice dell'APP in riferimento alle direttive *Google* sulla compatibilità dei *framework* di sviluppo.

Sostituzioni postazioni per lavoro agile

Nel corso dell'anno è stata completata la sostituzione delle postazioni fisse con *laptop* e sostituzione *monitor* obsoleti per i dipendenti in *smart working*.

Protocollo

E' stato completato ed attivata la nuova piattaforma di gestione del protocollo.

Anydesk

È stato acquistato ed è in corso di implementazione il *software* per la gestione dispositivi remoti.

Infocad

E' stato avviato il progetto per l'integrazione di *Infocad.FM*, piattaforma di ***Enterprise Asset & Facility Management*** per la gestione dei patrimoni immobiliari ed impiantistici. L'obiettivo della Società è quello di

efficientare l'attuale processo di gestione basato su planimetrie CAD, con uno strumento che sia in grado sia di automatizzare i processi di acquisizione ed aggiornamento continuo dei dati e di supportare la futura migrazione in *BIM* del suo patrimonio.

Sistema di Gestione Ambientale (SGA)

E' stato implementato un applicativo informatico di supporto al Sistema di Gestione Ambientale, finalizzato al suo efficientamento in termini di: riduzione delle tempistiche di gestione, miglioramento e semplificazione dei processi, possibilità di un miglioramento della produttività delle risorse umane aziendali, gestione delle informazioni attraverso un unico strumento condiviso con i referenti interessati, sia interni che esterni. Inoltre la piattaforma gestisce le non conformità, le osservazioni di sistema e le relative azioni correttive tramite un *workflow* approvativo e di interscambio.

Station4you

Negli ultimi giorni di dicembre è stato avviato il nuovo servizio "*Station4you*" a Roma Termini per cui è stato garantito il supporto al *team* dedicato di stazione tramite la fornitura, la configurazione e la formazione al personale coinvolto.

Thinking Station

Si è conclusa la fase di progettazione della rete per il progetto *Thinking Station*; si tratta di un progetto pilota che, attraverso l'implementazione della sensoristica all'interno della stazione di Napoli Centrale con dispositivi dislocati in tutta la stazione, consente di monitorare i flussi di pubblico e analizzare la dinamica dei livelli di affollamento. I dati confluiscono in un sistema dove vengono analizzati ed elaborati realizzando in pratica un Sistema di Gestione della Sicurezza degli affollamenti.

Ulteriori Altri Interventi

Le previsioni degli investimenti per il periodo 2023 – 2032, come da nuovo Piano Industriale, si attestano a circa 205,3 milioni di euro, di seguito dettagliati:

<i>Dati in Euro/milioni</i>	2023 - 2032	Anno previsione fine lavori
Valorizzazioni	20,5	
Bari Centrale - Ed. 2	1,0	2023
Impianto fotovoltaico su alcune stazioni	7,7	2024
Palermo Centrale - Ed. 2	0,6	2023
Torino Porta Nuova - Ed. 1	11,2	2028
Riqualificazione ed accessibilità alle Grandi Stazioni Cap 7556	24,5	
Milano Centrale CM7	0,7	2023
Roma Termini Piazza Cinquecento	16,9	2025
Palermo Centrale	4,3	2024
Stazioni del SUD	2,6	2024
Completamento Opere Legge Obiettivo - in corso	8,9	
Bari Centrale	6,5	2024
Roma Termini - Scala Marsala	2,4	2023
Avvio Opere Legge Obiettivo	29,2	
Bologna Centrale	27,9	2028
Torino Porta Nuova Via Nizza	1,2	2023
Migliorie su Parcheggi a carico GS Rail	14,8	Progetti annuali
Investimenti per Manutenzioni Straordinarie	107,4	Progetti annuali
TOTALE	205,3	

Situazione investimenti Grandi Stazioni Rail

<i>Dati in Euro/milioni</i>	Avanzamento al 31/12/2021	Avanzamento 2022	Avanzamento al 31/12/2022	Costo a Vita Intera	Avanzamento % al 31/12/2022
Videosorveglianza	53,0	-	53,0	53,0	100%
Infrastrutture Complem. Legge Obiettivo - Opere esterne Facciate Torino PN	265,6	4,1	269,6	309,0	87%
Bari Centrale	11,5	0,8	12,3	18,5	66%
Bologna Centrale	3,0	0,1	3,1	31,0	10%
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	(0,0)	11,3	11,3	100%
Napoli Centrale	30,0	1,3	31,3	31,5	99%
Palermo Centrale	4,7	-	4,7	4,7	100%
Roma Termini	132,2	1,8	134,1	137,8	97%
Torino Porta Nuova	13,5	0,0	13,5	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	32,4	4,5	36,9	57,6	64%
Bari Centrale	0,3	1,3	1,6	2,6	63%
Bologna Centrale	0,4	-	0,4	0,4	100%
Bologna Alta Velocità	0,0	-	0,0	0,0	100%
Firenze S. M. Novella	3,1	0,0	3,1	4,8	65%
Genova Brignole	0,0	-	0,0	0,0	100%
Genova Principe	0,0	-	0,0	0,0	100%
Milano Centrale	2,5	3,0	5,5	5,5	100%
Napoli Centrale	0,1	-	0,1	2,3	4%
Palermo Centrale	1,0	-	1,0	1,6	61%
Roma Termini	17,7	0,1	17,8	21,9	81%
Roma Tiburtina	0,0	-	0,0	0,0	100%
Torino Porta Nuova (incluse coperture pluviali)	6,7	-	6,7	17,9	37%
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	(0,0)	0,4	0,4	100%
Altri Interventi	28,9	-	28,9	28,9	100%
Altri Interventi - parcheggi a carico GS Rail	3,9	0,3	4,2	19,9	21%
Interventi per il 70° anniversario Roma Termini	1,1	0,0	1,1	1,1	100%
Riqualficazione ed accessibilità alle Grandi Stazioni	14,7	1,8	16,5	42,2	39%
Milano Centrale*	13,7	1,0	14,7	15,2	96%
Roma Termini	0,3	0,5	0,9	18,0	5%
Palermo Centrale	0,6	0,0	0,6	5,0	12%
Stazioni del SUD	0,1	0,3	0,3	4,0	8%
Manutenzioni Patrimonio - quota a carico GS Rail**	74,6	5,6	80,2	286,4	28%
TOTALE	474,3	16,2	490,5	798,2	61%

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

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

ATTIVITA' DI RICERCA E SVILUPPO

Nel 2022 non sono state svolte attività di ricerca e sviluppo.

AZIONI PROPRIE

Al 31 dicembre 2022 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 2022 la stessa società non ha acquistato o alienato azioni proprie e/o della società controllante, né direttamente, né per il tramite di società fiduciaria o per interposta persona.

RAPPORTI CON PARTI CORRELATE

Le interrelazioni tra 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.

ALTRE INFORMAZIONI

Procedimenti e contenziosi

Premessa

La presente sezione riporta il dettaglio dei procedimenti giudiziari penali di maggior rilievo in essere al 31 dicembre 2022. 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 nei confronti di ex o attuali rappresentanti della Società, si evidenzia che nel corso del 2022 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 ricorrano 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.

In data 20 marzo 2019 la Società si è costituita parte civile nel procedimento penale n. 45686/18 R.G.N.R, in qualità di parte offesa, tutt'ora pendente davanti al Tribunale di Roma.

Adesione al consolidato fiscale

Si rileva che GS Rail ha rinnovato 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 2022, 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.

EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE

L'evoluzione della Società si basa sulla rifocalizzazione delle attività nell'*asset management* delle stazioni ferroviarie. In particolare, nel prossimo decennio, si immagina una crescita media annua dell'*Ebitda* superiore al 4%. Crescita che, per essere realizzata, andrà necessariamente sostenuta da un adeguato rafforzamento organizzativo già a partire dal 2023. Sul versante economico la società è focalizzata al miglioramento del fatturato. Da questo punto di vista l'impegno manageriale incorporato nel *Budget* è quello di puntare a raggiungere – a perimetro costante – la soglia dei 200 milioni di euro di ricavi. Il raggiungimento di tale obiettivo è particolarmente sfidante visto che il fatturato 2022 è stato positivamente impattato dalla "bolla" rappresentata dai maggiori costi energetici e dal loro ribaltamento, effetto destinato a rientrare, come già evidente dai *trend* a partire dai primi mesi del 2023, durante il quale si è potuta apprezzare una significativa riduzione dei costi energetici, in risposta alle azioni intraprese a livello internazionale. Il livello di ambizione è ulteriormente qualificato dal fatto che la gestione immobiliare opera già con livelli di *occupancy* particolarmente significativi, ciò nonostante è prevista la messa a reddito di nuovi spazi (principalmente dei locali nel nuovo *Hub* Multimodale di Napoli C.le e dell'immobile di Via Capruzzi a Bari C.le, a parziale compensazione delle *vacancy* temporanee legate ai rilasci). Un contributo significativo in tal senso verrà dal Progetto *Station4you* che, a tutti gli effetti, rappresenta un nuovo servizio fornito dalla società sul proprio *network*; il progetto rappresenta ancora un "pilota" che, al di là del fatturato differenziale che potrà eventualmente generare, comporta una riquilifica del ruolo di GS Rail come *asset manager* focalizzato non solamente su una dimensione di "gestione immobiliare" ma anche sulla relazione con il cliente finale.

Sul versante patrimoniale, il 2023 dovrà essere l'anno della completa ristrutturazione – e quindi stabilizzazione – del debito della società; in estrema sintesi, il *Budget* prevede non solo la riduzione della PFN (che, al netto delle partite meramente contabili riconducibili all'applicazione del principio contabile IFRS16, dovrebbe attestarsi, a fine 2023, sui 37 milioni di euro) attraverso il positivo contributo della gestione reddituale ma anche, e soprattutto, l'integrale sostituzione delle fonti a breve termine con fonti a lungo termine.

Sul versante degli investimenti, infine, si intende dare un impulso particolare alla produzione, a fronte di un 2022 che ha segnato il passo rispetto ai valori consuntivati in passato; in linea generale va progressivamente esaurendosi la fase di realizzazione del programma di Legge Obiettivo, che ha visto GS Rail svolgere il ruolo di "soggetto attuatore" per un importante *basket* di opere; in questo quadro l'impegno della Società, sarà piuttosto quello di rilanciare la propria Ingegneria a supporto di attività di "soggetto tecnico" per conto del Gruppo e, eventualmente, anche dei conduttori di stazione. Nel 2023 si impone comunque uno sforzo particolare sugli investimenti, sia per fare fronte alle code del programma di Legge Obiettivo (tra gli interventi: il *Terminal Bus* di Bari, il completamento del collegamento pedonale della Piastra parcheggi di Roma Termini con Via Marsala nell'area in cui è anche prevista la realizzazione di una velostazione per la quale, nel 2023, verrà avviata la fase di progettazione, il collegamento CM7 alla stazione di Milano Centrale e il restauro delle facciate della stazione di Palermo Centrale) sia per dare impulso alle attività di manutenzione straordinaria e di valorizzazione del patrimonio immobiliare del *network* (tra gli interventi: riquilifica edifici a Bari Centrale e Palermo

Centrale) sia, infine, per avviare il rilancio delle attività di Ingegneria della Società il cui ruolo come detto, sarà “centrale” nei prossimi anni, anche a supporto degli interventi legati al PNRR.

Roma, *16 febbraio 2023*

L'Amministratore Delegato

Bilancio di esercizio al 31 dicembre 2022

Prospetti contabili

Conto economico

valori in unità di euro

	Note	2022	2021
Ricavi e proventi		187.713.320	164.389.292
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	(4)	181.408.672	160.056.114
Altri proventi	(5)	6.304.648	4.333.178
Costi operativi		(175.618.408)	(154.648.590)
Costo del personale	(6)	(13.060.383)	(12.722.744)
Materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	(7)	(50.642)	(31.404)
Costi per servizi	(8)	(149.833.560)	(132.012.598)
Altri costi operativi	(9)	(4.011.511)	(3.537.722)
Capitalizzazione costi per lavori interni	(10)	1.895.929	2.513.397
Ammortamenti, accantonamenti e svalutazioni	(11)	(10.558.241)	(8.857.516)
Risultato operativo		12.094.912	9.740.702
Proventi e oneri finanziari		(1.507.049)	(1.148.700)
Proventi finanziari	(12)	76.685	27.350
Oneri finanziari	(13)	(1.583.734)	(1.176.050)
Risultato prima delle imposte		10.587.864	8.592.002
Imposte sul reddito	(14)	(4.700.267)	(3.067.064)
Risultato delle attività operative cessate al netto degli effetti fiscali			
Risultato netto d'esercizio		5.887.597	5.524.938

Conto economico complessivo

		valori in unità di euro	
	Note	2022	2021
Risultato netto d'esercizio		5.887.597	5.524.938
Componenti che non saranno riclassificate successivamente nell'utile/(perdita) dell'esercizio, al netto dell'effetto fiscale:			
Utili/(perdite) relativi a benefici attuariali	(27)	138.971	(24.308)
Effetto fiscale Utili (perdite) relativi a benefici attuariali	(18)	(33.353)	5.834
Altre componenti di conto economico complessivo dell'esercizio, al netto degli effetti fiscali		105.618	(18.474)
Totale Conto economico complessivo dell'esercizio		5.993.215	5.506.463

Situazione patrimoniale – finanziaria

Valori in unità di euro

	Note	31.12.2022	31.12.2021
Attività			
Attività non correnti			
Immobili, impianti e macchinari	(15)	140.364.560	139.116.480
Attività immateriali	(16)	16.363.447	16.724.838
Attività per imposte anticipate	(18)	2.036.318	1.900.833
Partecipazioni	(19)	9.342	9.342
Altre attività	(21)	55.744.311	68.435.694
Totale		214.517.978	226.187.185
Attività correnti			
Crediti commerciali	(22)	55.342.475	42.688.711
Attività finanziarie	(20)	14.546.309	16.279.241
Disponibilità liquide e mezzi equivalenti	(23)	15.759.202	6.666.550
Crediti tributari	(24)	677	25.827
Altre attività	(21)	21.961.567	46.213.568
Totale		107.610.230	111.873.898
Totale attività		322.128.208	338.061.083
Patrimonio Netto			
Capitale sociale	(25)	4.304.201	4.304.201
Riserve	(25)	30.015.501	29.909.881
Utili (Perdite) portati a nuovo	(25)	27.244.412	21.719.475
Utile (Perdite) d'esercizio	(25)	5.887.597	5.524.938
Totale		67.451.711	61.458.496
Passività			
Passività non correnti			
Finanziamenti a medio/lungo termine	(26)	2.511.563	39.627.813
Benefici ai dipendenti	(27)	713.686	919.011
Fondi rischi e oneri	(28)	2.844.527	1.987.829
Passività finanziarie	(29)	16.985.050	17.219.108
Altre passività	(30)	700.618	816.323
Totale		23.755.444	60.570.083
Passività correnti			
Finanziamenti a breve termine e quota corrente fin.medio/lungo termine	(26)	71.902.623	35.735.769
Debiti commerciali	(31)	82.711.355	98.712.718
Debiti per imposte sul reddito	(32)	156.182	0
Passività finanziarie	(29)	509.879	459.923
Altre passività	(30)	75.641.014	81.124.094
Totale		230.921.053	216.032.504
Totale passività		254.676.498	276.602.587
Totale Patrimonio Netto e passività		322.128.208	338.061.083

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 1 gennaio 2021	4.304.201	860.840		29.379.870	(312.353)	29.928.357	15.814.113	5.905.362	55.952.032
Destinazione del risultato netto dell'esercizio precedente							5.905.362	(5.905.362)	-
Utile/(Perdite) complessivo rilevato									-
di cui:									-
<i>Utile/(Perdita) rilevato direttamente a patrimonio netto</i>					(18.474)	(18.474)			(18.474)
<i>Utile di periodo</i>								5.524.938	5.524.938
Saldo al 31.12.2021	4.304.201	860.840		29.379.870	(330.827)	29.909.882	21.719.475	5.524.938	61.458.496
Saldo al 01.01.2022	4.304.201	860.840		29.379.870	(330.827)	29.909.882	21.719.475	5.524.938	61.458.496
Destinazione del risultato netto dell'esercizio precedente							5.524.938	(5.524.938)	-
Utile/(Perdite) complessivo rilevato									-
di cui:									-
<i>Utile/(Perdita) rilevato direttamente a patrimonio netto</i>					105.618	105.618			105.618
<i>Utile di periodo</i>								5.887.597	5.887.597
Saldo al 31.12.2022	4.304.201	860.840		29.379.870	(225.209)	30.015.501	27.244.412	5.887.597	67.451.711

Rendiconto finanziario

Valori in unità di euro

	Note	2022	2021
Utile/(perdita) di esercizio		5.887.597	5.524.938
Ammortamenti	(11)	10.238.861	8.899.257
Imposte	(14)	4.700.267	3.067.064
Proventi/oneri finanziari	(12) (13)	1.507.048	1.148.700
Accantonamenti e svalutazioni	(28)	1.172.079	219.894
(Plusvalenze)/Minusvalenze da alienazione	(4) (15)	(5.724)	61.205
Variazione dei crediti commerciali	(22)	(12.653.764)	4.981.309
Variazione dei debiti commerciali	(31)	(16.001.363)	1.627.076
Variazione delle altre passività	(30)	(6.334.282)	6.489.324
Variazione delle altre attività	(21)	36.891.019	(36.907.588)
Utilizzi fondi rischi e oneri	(28)	(315.380)	(807.154)
Pagamento benefici ai dipendenti	(27)	(73.738)	(95.971)
Interessi (pagati)/incassati	(13)	(744.327)	(639.960)
Imposte (pagate)/incassate	(14)	(3.987.262)	(2.305.207)
Variazione dei debiti e crediti per imposte che non generano flussi di cassa			
FLUSSO DI CASSA NETTO GENERATO/(ASSORBITO) DA ATTIVITA' OPERATIVA		20.281.032	(8.737.112)
Investimenti in immobili, impianti e macchinari	(15)	(16.362.457)	(35.750.349)
Investimenti in attività immateriali	(17)	(977.331)	(506.000)
Investimenti in partecipazioni	(19)		(12.080)
Investimenti al lordo dei contributi		(17.648.477)	(36.268.429)
Contributi-immobili, impianti e macchinari	(15)	6.384.994	47.624.225
Contributi		6.384.994	47.624.225
Disinvestimenti in immobili, impianti e macchinari	(15)	143.657	1.133.344
Disinvestimenti in attività immateriali	(17)	-	-
Disinvestimenti		143.657	1.133.344
FLUSSO DI CASSA NETTO GENERATO/(ASSORBITO) DA ATTIVITA' DI INVESTIMENTO		(10.811.137)	12.489.140
Erogazione e rimborso di finanziamenti a medio/lungo termine	(26)	(1.116.000)	(1.116.250)
Erogazione e rimborso di finanziamenti a breve termine	(26)	-	-
Canoni per leasing finanziario	(29)	(994.175)	(977.335)
Variazione delle attività finanziarie		-	-
Variazione delle passività finanziarie		-	-
Proventi e oneri finanziari che non generano flussi di cassa		-	-
Dividendi		-	-
Variazioni patrimonio netto		-	-
FLUSSO DI CASSA NETTO GENERATO/(ASSORBITO) DA ATTIVITA' FINANZIARIA		(2.110.175)	(2.093.585)
Flusso di cassa complessivo generato/(assorbito) nell'esercizio		7.359.720	1.658.443
Disponibilità liquide a inizio periodo	(20) (23)	22.945.791	21.287.348
Disponibilità liquide a fine periodo	(20) (23)	30.305.511	22.945.791
Di cui conto corrente intersocietario vs FSI	(20)	14.546.309	16.279.241

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 16 febbraio 2023 e lo stesso sarà sottoposto all'Assemblea per l'approvazione ed il successivo deposito, entro i termini previsti dalla legge. L'Assemblea ha il potere di apportare modifiche al presente bilancio.

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

2 Criteri di redazione del bilancio

Il presente bilancio relativo all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2022 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 correda il bilancio di esercizio.

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

delle modalità attraverso le quali la Società gestisce i rischi finanziari è contenuta nella successiva Nota - Gestione dei rischi finanziari.

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

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 2021, 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 l'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. I terreni sono ammortizzati solo per la parte relativa agli oneri di bonifica capitalizzati.

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

Categoria	Aliquota di ammortamento	Vita utile
Opere civili	3% - 4%	A quote costanti fino al 31.03.2040
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 5.000 euro. 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 rifletta 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 esposte 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.

Partecipazioni in imprese controllate, collegate, a controllo congiunto e altre partecipazioni

Le partecipazioni in imprese controllate, collegate e a controllo congiunto sono valutate al costo, inclusivo degli oneri accessori di diretta imputazione, rettificato per le perdite durevoli di valore.

Le partecipazioni detenute dall'impresa, non di controllo né di collegamento né a controllo congiunto, che non siano quotate in un mercato attivo e per le quali l'impiego di un opportuno modello di valutazione non risulti attendibile, sono valutate inizialmente, comunque, al costo, considerato quale migliore stima del *fair value* dell'investimento. Successivamente, tali partecipazioni sono valutate al *fair value*, con rilevazione degli effetti a conto economico.

Nel caso di partecipazioni valutate al costo, si procede ad una svalutazione con impatto al conto economico laddove siano individuate perdite durevoli di valore (*impairment*). Qualora vengano meno le cause che hanno indotto la svalutazione è necessario ripristinare il valore fino alla concorrenza, al massimo, del costo originario. Tale ripristino viene iscritto a conto economico.

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 through 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 rifletta le condizioni del mercato, la variazione del costo del denaro nel tempo e il rischio specifico legato all'obbligazione. L'incremento del valore del fondo determinato da variazioni del costo del denaro nel tempo è contabilizzato come interesse passivo.

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

Ricavi 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'allocatione 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 2022.

Amendments to IFRS 3, IAS 16, IAS 37, Annual Improvements 2018-2020

Il 14 maggio 2020 lo IASB ha pubblicato alcuni emendamenti riguardanti i seguenti principi contabili:

- IFRS 3 *Business Combination*: aggiorna il riferimento presente nell'IFRS 3 al *Conceptual Framework* nella versione rivista, senza che ciò comporti modifiche alle disposizioni dello standard;
- IAS 16 *Property, Plant and Equipment*: non consente di dedurre dal costo dell'immobilizzazione l'importo ricevuto dalla vendita di beni prodotti prima che l'*asset* sia pronto per l'uso. Tali ricavi di vendita e i relativi costi saranno rilevati a conto economico;
- IAS 37 *Provisions, Contingent Liabilities and Contingent Assets*: chiarisce quali voci di costo si devono considerare per valutare se un contratto sarà in perdita;
- *Annual Improvements 2018-2020*: le modifiche sono state apportate all'IFRS 1 *First-time Adoption of International Financial Reporting Standards*, all'IFRS 9 *Financial Instruments*, allo IAS 41 *Agriculture e agli Illustrative Examples* che accompagnano l'IFRS 16 *Leases*.

Le modifiche sono entrate in vigore dal 1° gennaio 2022. 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

Sono in corso le analisi per determinare gli impatti.

Amendments to IAS 1 Presentation of financial statement and IFRS Practice Statement 2: disclosure of accounting policies; and Amendments to IAS 8 Accounting policies, changes in accounting estimates and errors: definition of accounting estimates

Il 12 febbraio 2021 lo IASB ha pubblicato alcuni emendamenti riguardanti i seguenti principi contabili:

- *Disclosure of Accounting Policies - Amendments to IAS 1 and IFRS Practice Statement 2*;
- *Definition of Accounting Estimates - Amendments to IAS 8*.

Le modifiche sono volte a migliorare la *disclosure* sulle *accounting policy* in modo da fornire informazioni più utili agli investitori e agli altri utilizzatori primari del bilancio nonché ad aiutare le società a distinguere i cambiamenti nelle stime contabili dai cambiamenti di *accounting policy*.

Le modifiche entreranno in vigore dal 1° gennaio 2023.

Amendments to IAS 12 Income Taxes: Deferred Tax related to Assets and Liabilities arising from a Single Transaction

Il 7 maggio 2021 lo IASB ha pubblicato alcune modifiche allo IAS 12, lo *standard* sulle imposte, per precisare come devono essere contabilizzate le imposte differite su alcune operazioni che possono generare attività e passività di pari ammontare, quali il *leasing* e gli obblighi di smantellamento.

Le modifiche si applicano dal 1° gennaio 2023, ma è consentita un'applicazione anticipata.

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

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 – Defferal of effective Date

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.

Amendments to IFRS 16 Leases: Lease Liability in a Sale and Leaseback

In data 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.

Le modifiche entreranno in vigore dal 1° gennaio 2024.

USO DI STIME E VALUTAZIONI

La redazione del bilancio di esercizio richiede da parte degli amministratori l'applicazione di principi e metodologie contabili che, in talune circostanze, si poggiano su difficili e soggettive valutazioni e stime basate sull'esperienza storica e su assunzioni che sono di volta in volta considerate ragionevoli e realistiche in funzione delle relative circostanze. I risultati finali delle poste di bilancio per la cui attuale determinazione sono state utilizzate le suddette stime e assunzioni, potranno pertanto differire in futuro anche significativamente da quelli riportati nei bilanci, a causa dell'incertezza che caratterizza le assunzioni e le condizioni sulle quali si basano le stime, primo tra tutti, al momento, l'impatto della pandemia COVID-19, tuttora in divenire, l'invasione russa dell'Ucraina, la situazione macroeconomica e la crisi energetica, 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 interessi sia correnti sia futuri, la variazione è rilevata nell'esercizio in cui la revisione viene effettuata e nei relativi esercizi futuri.

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

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

Riduzione di valore delle attività 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 dall'esperienza storica. Inoltre, qualora venga determinato che possa essersi generata una potenziale riduzione di valore, la Società procede alla determinazione della stessa utilizzando tecniche valutative ritenute idonee. La corretta identificazione degli elementi indicatori dell'esistenza di una potenziale riduzione di valore, nonché le stime per la determinazione delle stesse, dipendono da fattori che possono variare nel tempo influenzando le valutazioni e stime effettuate dagli Amministratori.

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.

	2022	2021	Variazioni
Ricavi Locazioni Lungo Termine	38.261	35.597	2.664
Ricavi per Oneri di Conduzione	128.285	112.826	15.459
Ricavi per Ingegneria & Lavori	5.263	6.048	(785)
Ricavi per servizi ai clienti – parcheggi	9.599	5.584	4.015
Totale	181.409	160.056	21.353

I ricavi di locazione si incrementano rispetto al precedente esercizio di +2.664 mila euro, principalmente per i maggiori proventi derivanti dall'aggiornamento dei canoni di locazione in base alla variazione ISTAT 2022 (circa +770 mila euro), da spazi oggetto di Regolatorio (ART) con le imprese ferroviarie e delle imprese di trasporto pubblico locale (circa +430 mila euro), dall'entrata a regime dei contratti stipulati nel corso del 2021 per l'utilizzo di spazi ad uso ufficio dell'edificio D della stazione di Roma Termini (circa +550 mila euro), dalla regolarizzazione di posizioni contabili di competenza degli esercizi precedenti (+461 mila euro), e dalla stipula di nuovi contratti (circa +410 mila euro) con Busitalia Sita Nord e con FS Technology.

I ricavi per rimborso oneri di conduzione dei complessi immobiliari si incrementano di 15.459 mila euro, principalmente collegati alla variazione dei costi per servizi condominiali ribaltabili (+12.946 mila euro), ed in particolare: decremento dei costi per pulizie, per interventi di manutenzione e per vigilanza, servizio allarmi e gestione accessi (circa -1.600 mila euro) connessi alla conclusione di alcune attività dedicate legate all'emergenza pandemica, quali il controllo temperature a partire dal mese di aprile, a fronte del mantenimento per tutto l'esercizio 2022 dei servizi dedicati di pulizia/igienizzazione soprattutto a favore delle Imprese Ferroviarie; al significativo incremento generalizzato dei costi per utenze (di circa +14.000

mila euro) riferiti in particolare ai costi per utenze energetiche (energia elettrica e termica), in seguito al significativo aumento tariffario del costo della materia prima rispetto dell'anno precedente (+157% per l'energia elettrica; +268% per il gas naturale), nonché all'aumento dei consumi di energia elettrica rispetto al 2021 (+3,9%); maggiori costi per Imposte raccolta rifiuti/Occupazione aree pubbliche per circa +540 mila euro, riconducibili in particolare alla rilevazione di una sopravvenienza passiva (233 mila euro) per conguaglio TARI su esercizi precedenti, a fronte della presenza di sopravvenienza attiva di pari importo presente nell'esercizio 2021. Inoltre, la variazione risente anche di conguagli di oneri accessori riferiti ad esercizi precedenti per +1.359 mila euro.

I ricavi di ingegneria si decrementano di 786 mila euro, principalmente per l'effetto combinato di minore anticipazione per lavori (-485 mila euro) ed al decremento dei ricavi sulle prestazioni di ingegneria (-301 mila euro).

I ricavi per parcheggi si incrementano di 4.015 mila euro. La variazione è da attribuire sia alle migliori *performance* dei ricavi a rotazione, collegati al rallentamento delle restrizioni da COVID-19 e all'aumento del perimetro degli *hub* multimodale del *network* gestiti (Milano CM7 ed Ex OCA di Napoli Centrale), sia all'incremento dei proventi da contratti/abbonamenti (+52% rispetto all'esercizio precedente).

	2022	2021
<i>Mercato geografico</i>		
Nazionale	14.862	11.632
Europeo		
Extra UE		
Totale ricavi da contratti con i clienti	14.862	11.632
<i>Linee di prodotti/Tipologia di clientela</i>		
Ricavi per servizi ai clienti – parcheggi	9.599	5.584
Ricavi Ingegneria & Lavori	5.263	6.048
Totale ricavi da contratti con i clienti	14.862	11.632
<i>Tempistica per la rilevazione dei ricavi</i>		
Servizi trasferiti in un determinato momento		
Servizi trasferiti nel corso del tempo	14.862	11.632
Totale ricavi da contratti con i clienti	14.862	11.632
Altri ricavi delle vendite e delle prestazioni	166.547	148.423
TOTALE RICAVI DELLE VENDITE E DELLE PRESTAZIONI	181.409	160.056

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

<i>Valori in migliaia di euro</i>	31.12.2022	31.12.2021	Variazione
Crediti per contratti con i clienti classificati nei "Crediti commerciali correnti/non correnti"	-	-	-
Crediti per contratti con i clienti classificati nelle "Altre attività correnti/non correnti"	-	-	-
Attività da contratto	5.657	3.762	1.896
Passività da contratto	(542)	(790)	248

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. Tali attività sono riclassificate tra i crediti quando il diritto diviene incondizionato. 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"	-	293
Incrementi delle passività da contratto al netto degli importi rilevati tra i ricavi nel corso dell'esercizio	-	(45)
Riclassifiche da "attività da contratto" rilevate all'inizio dell'esercizio a crediti	(2.294)	-
Incrementi delle attività da contratto dovuti a prestazioni rese	5.263	-
Incrementi dovuti a variazioni nella valutazione dello stato di avanzamento	-	-
Aggregazioni aziendali	-	-
Altre variazioni	(1.073)	-
Totale	1.896	248

Costi del contratto

Informazioni sulle rimanenti obbligazioni di fare

La tabella seguente presenta i ricavi che si prevede di rilevare in futuro in relazione alle obbligazioni di fare non adempiute (o parzialmente adempiute) alla data del presente documento.

<i>Valori in migliaia di euro</i>	2023	2024	2025	2026	Totale
Ricavi Ingegneria & Lavori	8.015	836	139	-	8.990

Tutti i corrispettivi derivanti da contratti con i clienti sono inclusi negli importi sopra riportati. Al 31 dicembre 2022, gli importi riguardano gli incarichi di soggetto tecnico verso società del Gruppo FS e 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'espedito 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:

	2022	2021	Variazioni
Proventi da recuperi verso società del gruppo	1.643	1.581	62
Rimborsi vari/penali attive	187	(40)	227
Rimborso manutenzione straordinaria	1.127	2.101	(974)
Proventi per attività di Distributore di energia elettrica (SDC)	623	608	14
Altri proventi	2.725	83	2.642
Totale	6.305	4.333	1.971

Gli altri proventi risultano maggiori rispetto all'esercizio precedente di 1.971 mila euro principalmente per l'effetto combinato dei maggiori ricavi derivanti dalla attività di "Distributore di energia elettrica – SDC" per +14 mila euro, per l'incremento dei proventi per applicazione di penali attive verso appaltatori per +227 mila euro, per i maggiori ricavi verso società del Gruppo (+62 mila euro), per la rilevazione del credito di imposta a valere sui costi sostenuti per la quota parte di materia prima per le forniture di energia elettrica per il II e III trimestre e di gas per il II trimestre 2022 per +2.630 mila euro), parzialmente compensati dalla riduzione del rimborso da lavori di manutenzione straordinaria di competenza della Grandi Stazioni Retail S.p.A. per -974 mila euro.

6 Costo del personale

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

	2022	2021	Variazione
	Valori in migliaia di euro		
· Salari e stipendi	9.089	8.977	112
· Oneri sociali	2.803	2.740	63
· Altri costi del personale a ruolo	146	18	128
· Trattamento di fine rapporto	526	559	(33)
· Personale a ruolo accantonamenti e rilasci	-	-	-
Personale a ruolo	12.564	12.294	270
· Salari e stipendi	185	108	77
· Oneri sociali	-	-	-
· Altri costi del personale autonomo e collaborazioni	-	-	-
Personale Autonomo e Collaborazioni	185	108	77
· Lavoro inter. Pers. Distaccato e stage	311	320	(9)
Altri costi	311	320	(9)
Totale	13.060	12.723	338

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" non subisce variazioni significative rispetto all'esercizio 2021.

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

Organico	Teste al 31.12.2021	Variazioni in aumento	Variazioni in diminuzione	Teste al 31.12.2022
Dirigenti	7	2	-	9
Quadri	40	6	(5)	41
Impiegati	131	3	(10)	124
Totale dipendenti	178	11	(15)	174
<i>Di cui distaccati in Gruppo FSI</i>	<i>(1)</i>	<i>1</i>	<i>(1)</i>	<i>(1)</i>
Distaccati da Gruppo FSI	1	-	-	1
Altri contratti	3	17	(3)	17
Totale	182	28	(18)	192

Di seguito si riporta la tabella relativa all'effettiva movimentazione del personale FTE per gli anni 2021 e 2022 ripartite per categoria:

Personale	Media FTE 2022	Media FTE 2021	Variazione
Dirigenti	7,3	7,0	0,3
Quadri	42,0	39,5	2,5
Impiegati	126,5	131,0	4,5
Totale a ruolo	175,9	177,5	(1,6)
Atipici	4,9	2,6	2,3
Distaccati da Gruppo FSI	1	1	-
Totale	181,8	181,0	0,8

7 Materie prime, sussidiarie, di consumo e merci

La voce è così dettagliata:

	Valori in migliaia di euro		
	2022	2021	Variazione
Materiali e materie di consumo	51	31	20
Totale	51	31	20

8 Costi per servizi

Il saldo di bilancio è dettagliato nella seguente tabella:

	2022	2021	Variazione
Servizi – <i>Security</i>	19.950	21.243	(1.293)
Pulizie	28.311	27.909	402
Manutenzioni	30.741	30.602	139
Utenze di stazione	42.433	25.062	17.370
Utenze SDC	342	316	26
Costi Manutenzione Straordinaria GS Retail	1.127	2.101	(974)
Costi diretti per parcheggi	2.999	2.233	766
Manutenzioni, Pulizia, Utenze e altri Servizi appaltati	125.902	109.466	16.436
Canoni di leasing operativo	-	3	(3)
Canone di retrocessione v/società del Gruppo FSI	15.939	14.509	1.430
Altri fitti e noleggi	6	3	3
Costi per godimento beni di terzi	15.945	14.515	1.430
Consulenze	79	223	(144)
Servizi di Ingegneria	3.809	4.858	(1.049)
Prestazioni professionali	614	681	(67)
Utenze telefoniche ed elettriche	325	331	(7)
Viaggi e trasferte	166	131	35
Premi assicurativi	417	568	(151)
Servizi informatici	1.131	1.112	19
Compensi organi sociali	184	209	(25)
Spese pubblicitarie e promozionali	46	27	19
Altre prestazioni di terzi	246	(10)	256
Spese postali e trasporto merci	6	4	2
Accantonamenti / (Rilasci)	964	(104)	1.067
Prestazioni diverse	7.987	8.031	(44)
Totale	149.834	132.013	17.821

La voce “costi per servizi” si incrementa rispetto all’esercizio precedente di 17.821 mila euro essenzialmente a causa dell’aumento delle tariffe dell’energia elettrica e del gas, in linea con l’aumento sopra commentato dei relativi ricavi.

I costi per godimento di beni di terzi ammontano a 15.945 euro, con un incremento di 1.430 a causa del maggior canone di retrocessione a seguito dei maggiori ricavi da locazione e per parcheggi, ed accoglie anche i costi relativi ai *leasing* di breve termine (inferiori ai 12 mesi), i *leasing* di modesto valore (inferiori o pari a 5.000 euro), nonché i costi relativi ai pagamenti variabili non inclusi nella valutazione delle passività del *leasing*.

9 Altri costi operativi

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

	Valori in migliaia di euro		
	2022	2021	Variazione
Imposte e tasse diverse	3.773	3.424	349
Penalità, sanzioni, ammende	29	27	2
Abbonamenti e contributi associativi	50	17	33
Vertenze e contenziosi	-	45	(45)
Altri costi operativi	48	(164)	212
Accantonamenti e rilasci	111	188	(76)
Totale	4.012	3.538	474

La voce ammonta a 4.012 mila euro con un incremento rispetto al 31 dicembre 2021 di 474 mila euro principalmente per effetto dell'incremento delle imposte e tasse locali per 349 mila euro

10 Costi per lavori interni capitalizzati

Gli oneri capitalizzati per lavori interni risultano pari a 1.896 mila euro con un decremento di 617 mila euro rispetto al precedente periodo. Tale voce si riferisce al costo del personale tecnico impiegato in attività direttamente correlate con le opere in corso di realizzazione, il cui costo viene parzialmente capitalizzato come onere accessorio agli investimenti in corso.

11 Ammortamenti, svalutazioni e accantonamenti

La voce è di seguito dettagliata:

	Valori in migliaia di euro		
	2022	2021	Variazione
Ammortamento attività immateriali	1.339	1.351	(13)
Ammortamento attività materiali	8.900	7.548	1.352
Svalutazione di immobili, impianti e macchinari	-	-	-
Svalutazione delle immobilizzazioni immateriali	-	75	(75)
Rettifiche riprese di valore su crediti			
- Gruppo	(71)	(40)	(31)
- Terzi	419	(77)	495
Altre svalutazioni IFRS 9	(28)	0	(28)
Totale	10.558	8.858	1.701

La voce ammonta a 10.558 mila euro con una variazione in aumento di 1.701 mila euro rispetto al precedente esercizio. L'aumento nell'ammortamento rilevato è determinato dai nuovi passaggi in esercizio in relazione principalmente alle opere di Manutenzione Straordinaria sull'intero *network*.

Le svalutazioni e perdite/(riprese) di valore, sia verso società del gruppo che verso terzi, presentano un incremento di 436 mila euro rispetto all'esercizio 2021 dovuto a maggiori accantonamenti di periodo.

12 Proventi finanziari

Il dettaglio dei proventi finanziari è rappresentato nella tabella seguente:

	Valori in migliaia di euro		
	2022	2021	Variazione
Interessi attivi su depositi bancari	57	22	35
Interessi attivi da controllanti	19	1	18
Proventi finanziari diversi	102	249	(147)
(Accantonamenti) / Rilasci	(101)	(244)	143
Totale	77	27	49

Gli "interessi attivi su depositi bancari" sono relativi agli interessi attivi maturati nel corso dell'anno sulle disponibilità bancarie ed è in linea con il precedente esercizio.

La voce "interessi attivi da controllanti" è relativa agli interessi attivi maturati sul conto corrente intersocietario intrattenuto con Ferrovie dello Stato Italiane SpA le cui condizioni sono riportate dettagliatamente nella nota 20 "Attività finanziarie non correnti e correnti".

La voce "proventi finanziari diversi" pari a 102 mila euro si riferisce agli interessi di mora maturati ai sensi del d. lgs. n. 192/2012 che recepisce la direttiva 2011/7/EU.d. verso clienti per ritardato pagamento, di cui 101 mila euro svalutati in apposito fondo rettificativo in quanto non incassati.

13 Oneri finanziari

Il dettaglio degli oneri finanziari è rappresentato nella tabella seguente:

	Valori in migliaia di euro		
	2022	2021	Variazione
Interessi di mora	9	4	5
Interessi passive su finanziamenti a lungo termine	62	52	10
Svalutazioni di attività finanziarie	-	3	(3)
Oneri finanziari diversi	858	686	172
Oneri finanziari vs controllante	577	403	174
Oneri finanziari da Attualizzazione TFR	77	29	48
Accantonamenti / (Rilasci)	-	-	-
Totale	1.584	1.176	408

Gli oneri finanziari diversi si incrementano di 172 mila euro rispetto l'esercizio precedente mentre gli oneri finanziari vs controllante registrano un incremento di 174 mila euro; per i dettagli si rinvia alla nota 26 "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:

	Valori in migliaia di euro		
	2022	2021	Variazione
IRAP	756	523	233
IRES	3.585	2.398	1.187
Rettifiche per imposte sul reddito relative a esercizi precedenti	511	94	417
Imposte differite e anticipate	(152)	53	(204)
Totale	4.700	3.067	1.633

La voce imposte sul reddito al 31.12.2022 risulta pari a 4.700 mila euro, con una variazione in aumento di 1.633 mila euro rispetto al periodo precedente.

Riconciliazione dell'aliquota fiscale effettiva

Nel seguito si riporta il prospetto di riconciliazione tra onere fiscale effettivo e onere fiscale teorico Ires relativamente alle imposte reali complessive in carico alla società per gli anni 2021 e 2022:

Riconciliazione tra l'onere fiscale teorico e l'onere fiscale corrente	Valori in migliaia di euro			
	IRES			
	2022		2021	
	Imponibile	Imposta	Imponibile	Imposta
Utile prima delle imposte	10.588		8.592	
Onere fiscale teorico		2.541		2.062
Aliquota fiscale teorica		24%		24%
Differenze temporanee deducibili in esercizi successivi	1.038	249	1.022	245
Differenze temporanee esercizi precedenti	(696)	(167)	(1.186)	(285)
Differenze permanenti tassabili				
Differenze permanenti deducibili	4.007	962	1.562	375
IRES	14.937	3.585	9.990	2.398
Aliquota effettiva		33,86%		27,91%
IRAP		756		523
Rettifiche per imposte esercizio precedente		511		94
Totale fiscalità differita		(152)		53
Totale imposte		4.700		3.067

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 2022 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	261.318	173.646	1.000	6.353	58.747	501.065
Ammortamenti e perdite di valore	(18.529)	(32.394)	(999)	(5.864)	(993)	(58.779)
Contributi	(172.830)	(102.972)	-	-	(27.367)	(303.169)
Consistenza al 31.12.2021	69.959	38.280	1	489	30.387	139.116
Consistenza al 01.01.2022	69.959	38.280	1	489	30.387	139.116
Investimenti	309	-	-	115	16.248	16.671
Passaggi in esercizio	29.130	17.436	-	-	(46.566)	-
Ammortamenti	(4.574)	(4.016)	-	(310)	-	(8.900)
Alienazioni e dismissioni	(91)	(16)	-	(1)	(31)	(138)
<i>Alienazioni e dismissioni - CS</i>	<i>(254)</i>	<i>(17)</i>	<i>(8)</i>	<i>(9)</i>	<i>(31)</i>	<i>(319)</i>
<i>Alienazioni e dismissioni - FdA</i>	<i>163</i>	<i>1</i>	<i>8</i>	<i>9</i>	-	<i>181</i>
Incrementi dei contributi nel periodo	-	-	-	-	(6.385)	(6.385)
Riclassifiche dei contributi nel periodo	(18.021)	(10.202)	-	-	28.224	-
Totale variazioni	6.752	3.202	(0)	(196)	(8.511)	1.248
Costo Storico	290.503	191.066	993	6.458	28.397	517.575
Ammortamenti e perdite di valore	(23.940)	(36.409)	(992)	(6.165)	(993)	(67.657)
Contributi	(190.851)	(113.174)	-	-	(5.528)	(309.554)
Consistenza al 31.12.2022	76.712	41.482	1	293	21.877	140.365

Gli incrementi della voce Immobilizzazioni in corso e acconti, pari a 16.248 mila euro nell'esercizio 2022, si riferiscono principalmente alla capitalizzazione di costi esterni e interni riguardanti, principalmente, spese di progettazione e lavori relativi agli interventi di Legge Obiettivo per 4.069 mila euro (16.309 mila euro, al 31 dicembre 2021), Valorizzazioni complessi immobiliari per 4.498 mila euro (1.639 mila euro, al 31 dicembre 2021), Riqualficazione ed accessibilità alle Grandi Stazioni per 1.804 mila euro (7.166 mila euro, al 31 dicembre 2021), Manutenzione patrimonio per 5.609 mila euro e migliorie su parcheggi per 255 mila euro (rispettivamente pari a 9.134 mila euro e 1.347 mila euro, al 31 dicembre 2021).

Contributi governativi

I contributi in conto impianti pari complessivamente a 309.554 mila euro (303.169 mila euro, al 31 dicembre 2021), in incremento di 6.385 mila euro rispetto all'esercizio precedente. La variazione si riferisce: quanto a 4.581 mila euro ai lavori per le "opere complementari ai complessi di stazione", approvati nell'ambito del programma per le infrastrutture strategiche (Legge 443/2001 – c.d. Legge Obiettivo e successiva delibera CIPESS n. 4/2022); quanto a 1.804 mila euro, alla Convenzione tra MIT e GS Rail relativa agli "interventi per la riqualficazione ed accessibilità alle grandi stazioni ferroviarie" di cui alla legge 11 dicembre 2016.

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	28.531
Ammortamenti e perdite di valore	(11.806)
Consistenza al 31.12.2021	16.725
Investimenti	977
Alienazioni	-
Altri movimenti	-
Ammortamenti	(1.339)
Totale variazioni	(361)
Costo Storico	29.508
Ammortamenti e perdite di valore	(13.145)
Consistenza al 31.12.2022	16.363

Nel 2022 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 del diritto d'uso nel corso del 2022.

Valori in migliaia di euro			
	Terreni, fabbricati, infrastruttura ferroviaria e portuale	Concess. licenze, marchi e dir. Simili	Totale
Costo Storico	1.324	17.714	19.038
Ammortamenti e perdite di valore	(322)	(1.955)	(2.276)
Contributi	-	-	-
Consistenza al 31.12.2021	1.002	15.759	16.762
Investimenti	309	-	309
Passaggi in esercizio	-	-	-
Ammortamenti	(145)	(650)	(796)
Perdite di valore	-	-	-
Alienazioni e dismissioni	-	-	-
Alienazioni e dismissioni - CS	(158)	-	(158)
Alienazioni e dismissioni - FdA	158	-	158
Totale variazioni	163	(650)	(487)
Costo Storico	1.475	17.714	19.188
Ammortamenti e perdite di valore	(309)	(2.605)	(2.913)
Contributi	-	-	-
Consistenza al 31.12.2022	1.166	15.109	16.275

Le acquisizioni dell'esercizio si riferiscono alla proroga dei contratti di locazione situati nei complessi di stazione di Napoli Centrale e di Firenze Santa Maria Novella stipulati con Grandi Stazioni Immobiliare.

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	2022
Passività del leasing al 1° gennaio	17.679
Iscrizione dei nuovi diritti d'uso	309
Rilevazione oneri finanziari	499
Pagamenti	(994)
Altre variazioni	2
Passività del leasing al 31 dicembre	17.495

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

valori in migliaia di euro	
Impatti a conto economico	2022
Ammortamento dei diritti d'uso	796
Interessi passivi sulle passività del leasing	499
Costi relativi a leasing non in scope IFRS 16	15.726
Totale impatti a conto economico	17.021

18 Attività per imposte anticipate e passività per imposte differite

Nei prospetti di seguito sono illustrati la consistenza delle attività per imposte anticipate e delle passività per imposte differite, nonché i movimenti intercorsi nel 2022 della fiscalità differita iscritta per le principali differenze temporanee.

Valori in migliaia di euro

	31.12.2021	Incr. (Decr.) con impatto a Conto Economico	Altri movimenti	31.12.2022
Accantonamenti per rischi e oneri e perdite di valore con deducibilità fiscale differita	1.360	226		1.585
Altre partite imposte e tasse	495	(74)	17	438
Benefici ai dipendenti	46	(33)		13
Attività per imposte anticipate	1.901	118	17	2.036

Le attività per imposte anticipate al 31 dicembre 2022 sono pari a 2.036 mila euro e si incrementano di 135 mila euro rispetto al 31 dicembre 2021. La variazione risente principalmente delle differenze temporanee emerse a seguito dagli accantonamenti effettuati al fondo svalutazione crediti e al fondo per rischi e oneri nonché delle imposte locali di competenza dell'esercizio e non versate nell'anno.

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

19 Partecipazioni

Si riportano, di seguito, le tabelle delle consistenze ad inizio e fine esercizio delle partecipazioni in esame, raggruppate per categoria.

Valori in migliaia di euro

	Valore netto 31.12.2022	Valore netto 31.12.2021	Fondo svalutazione cumulato
Partecipazioni in			
Imprese controllate	-	-	-
Imprese collegate e a contr. congiunto	-	-	-
Altre imprese	9	9	(3)
	9	9	(3)

Valori in migliaia di euro

Valore Netto 31.12.2021	Movimenti dell'esercizio				Valore Netto 31.12.2022	Fondo Svalutazione Cumulato
	Acquisizioni/ sottoscrizioni	Alienazioni/ rimborsi	Svalutazioni/ ripristini di valore	Altri movimenti		
Partecipazioni in altre imprese						
FS italian railways thailand	9				9	(3)
9	-	-	-	-	9	(3)

Le partecipazioni ammontano a 9 mila euro dovuto alla sottoscrizione del capitale sociale di FS Italian Railways Thailand.

Non si riporta, di seguito, l'elenco delle partecipazioni e il raffronto tra i valori di carico e la corrispondente frazione di patrimonio netto di pertinenza in quanto non ancora disponibili i valori contabili di chiusura dell'esercizio 2022 della società FS Italian Railways Thailand.

20 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						Variazione		
	31.12.2022			31.12.2021					
	Non correnti	Correnti	Totale	Non correnti	Correnti	Totale	Non correnti	Correnti	Totale
- Altri crediti finanziari (verso controllante)		14.555	14.555		16.290	16.290		(1.735)	(1.735)
Totale		14.555	14.555		16.290	16.290		(1.735)	(1.735)
Fondo svalutazione		(9)	(9)		(11)	(11)		2	2
Totale netto fondo svalutazione		14.546	14.546		16.279	16.279		(1.733)	(1.733)

I crediti finanziari nei confronti della controllante sono costituiti interamente dal saldo al 31 dicembre 2022 del conto corrente intersocietario intrattenuto con Ferrovie dello Stato Italiane SpA sul quale transitano gli incassi ed i pagamenti relativi ai rapporti economici in essere con società del Gruppo FS Italiane. Tale rapporto di conto corrente è regolato a condizioni in linea con il mercato. Il tasso medio applicato per l'esercizio 2022 è dello 0,785%.

21 Altre attività non correnti e correnti

Tale voce è così composta:

	Valori in migliaia di euro								
	31.12.2022			31.12.2021			Variazione		
	Non Correnti	Correnti	Totale	Non Correnti	Correnti	Totale	Non Correnti	Correnti	Totale
Altri crediti verso società del gruppo		628	628		432	432		196	196
Crediti per IVA Ministero dell'Economia e delle Finanze/Trasporti	55.101	18.076	73.177	66.909	43.143	110.052	(11.809)	(25.067)	(36.875)
Crediti verso lo Stato per contenziosi									
Debitori diversi e ratei/risconti	1.761	3.272	5.033	2.680	2.650	5.330	(919)	622	(297)
Totale	56.862	21.976	78.838	69.589	46.225	115.814	(12.727)	(24.249)	(36.976)
Fondo Svalutazione	(1.117)	(15)	(1.132)	(1.153)	(12)	(1.165)	36	(3)	33
Totale netto fondo svalutazione	55.744	21.962	77.706	68.436	46.214	114.649	(12.691)	(24.252)	(36.943)

I "debitori diversi e ratei/risconti" non correnti si riferiscono per 679 mila euro quale contributo da parte di un conduttore per lavori di ristrutturazione dei locali e per 1.079 mila euro per crediti verso un appaltatore per riconoscimento penali contrattuali e mancati ricavi, quest'ultimo interamente coperto da apposito fondo. Relativamente tale fattispecie il totale dei crediti verso l'appaltatore risulta complessivamente pari a 2.430 mila euro, di cui 1.350 mila euro 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 al credito d'imposta sull'acquisto dell'energia elettrica e del gas per 1.690 mila euro, a depositi cauzionali per 305 mila euro, a crediti verso Inarcassa per 339 mila euro, per 386 mila euro a risconti delle polizze assicurative e ad anticipi corrisposti a fornitori per 71 mila euro.

La voce "Atri crediti verso società del gruppo" è relativa a crediti per corrispettivi parcheggi.

I crediti verso il MIT sono di seguito dettagliati:

	Valori in migliaia di euro				
	Valori al 31.12.2021	Incrementi	Altre variazioni	Decrementi per incassi	Valori al 31.12.2022
In conto impianti					
- dal MIT Cap. 7060	30.118			(25.197)	4.921
- dal MIT Cap. 7556	79.934			(11.851)	68.084
- dal MIT Cap. 7006	-	345		(173)	172
Totale	110.052	345	-	(37.220)	73.177

L'incremento dei 345 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 primo 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 31/12/2022
Firenze S. M. Novella	0
Genova Brignole	0
Genova Principe	87
Milano Centrale	0
Torino Porta Nuova	132
Venezia Mestre	0
Venezia S. Lucia	0
Verona Porta Nuova	64
Napoli Centrale	639
Palermo Centrale	2
Roma Termini	0
Bari Centrale	1.963
Bologna Centrale	2.034
Videosorveglianza	0
Crediti MIT dal Cap.7060	4.921
Milano Centrale	1.369
Roma Termini	17.227
Palermo Centrale	4.553
Stazioni del SUD	3.935
Crediti MIT dal Cap.7556 PG1	27.084
Firenze S. M. Novella	0
Genova Brignole	0
Genova Principe	0
Milano Centrale	0
Torino Porta Nuova	938
Venezia Mestre	0
Venezia S. Lucia	0
Verona Porta Nuova	0
Napoli Centrale	0
Palermo Centrale	0
Roma Termini	10.184
Bari Centrale	5.414
Bologna Centrale	24.463
Videosorveglianza	0
Crediti MIT dal Cap.7556 PG2	41.000
Napoli Centrale	120
Roma Termini	52
Crediti MIT dal Cap.7006 - 1 PG2	172
Totale Crediti verso il MIT	73.177

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

22 Crediti commerciali non correnti e correnti

I crediti commerciali sono così dettagliati:

valori in migliaia di euro									
	31.12.2022			31.12.2021			Variazioni		
	Non correnti	Correnti	Totale	Non correnti	Correnti	Totale	Non correnti	Correnti	Totale
Clienti ordinari		14.951	14.951		12.275	12.275		2.676	2.676
Crediti verso società del Gruppo		40.243	40.243		32.255	32.255		7.988	7.988
- <i>Controllante</i>		23.246	23.246		18.958	18.958		4.288	4.288
- <i>Altre imprese consociate</i>		16.998	16.998		13.298	13.298		3.700	3.700
Totale	-	55.194	55.194	-	44.531	44.531		10.664	10.664
Fondo svalutazione		(5.492)	(5.492)		(5.587)	(5.587)		96	96
<i>Terzi</i>		5.167	5.167		5.192	5.192		(25)	(25)
<i>Gruppo</i>		324	324		396	396		(72)	(72)
Totale netto fondo	-	49.703	49.703	-	38.944	38.944		10.759	10.759
Attività da contratto per lavori in corso su ordinazione		5.657	5.657		3.762	3.762		1.896	1.896
Fondo svalutazione attività da contratto per lavori in corso su ordinazione		(17)	(17)		(16)	(16)		(1)	(1)
Totale	-	55.342	55.342	-	42.689	42.689		12.654	12.654

I crediti commerciali, al netto del fondo svalutazione crediti, al 31 dicembre 2022 presentano un incremento di 12.654 mila euro rispetto all'esercizio precedente dovuto principalmente alla componente dei crediti verso le società del Gruppo (+7.988 mila euro) ed è riferibile ad una maggior fatturazione registrata nell'ultimo periodo dell'anno. Da sottolineare che il fondo svalutazione crediti è comprensivo di accantonamenti (pregressi e correnti), per complessivi 817 mila euro 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 5.657 mila euro, rappresenta l'ammontare dovuto dai clienti per i contratti relativi alle commesse in corso. La variazione in aumento pari a 1.896 mila euro rispetto al 31 dicembre 2021 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.

Non risultano crediti commerciali non correnti.

23 Disponibilità liquide e mezzi equivalenti

La voce è così dettagliata:

Descrizione	Valori in migliaia di euro		
	31.12.2022	31.12.2021	Variazione
Depositi bancari e postali	15.749	6.649	9.100
Denaro e valori in cassa	21	22	(1)
Totale	15.769	6.671	9.099
Fondo svalutazione	(10)	(5)	(5)
Totale netto fondo svalutazione	15.759	6.667	9.093

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

24 Crediti tributari

I crediti tributari rilevano il valore netto tra gli stanziamenti per l'imposta dell'anno e gli acconti IRAP versati nel 2021.

	31.12.2022	31.12.2021	Variazioni
Crediti per Ritenute d'acconto subite	1	1	-
Crediti Irap	0	25	(25)
Totale	1	26	(25)

La variazione rispetto all'esercizio precedente deriva dalla differenza tra acconti versati ed imposte maturate di competenza dell'esercizio.

25 Patrimonio netto

Le variazioni intervenute negli esercizi 2022 e 2021 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 2022, interamente sottoscritto e versato, risulta costituito, così come per il 2021, da numero 83.334 azioni ordinarie da nominali 51,65 euro cadauna, per un totale di 4.304.201,10 euro. Al 31 dicembre 2022 il capitale azionario risulta detenuto per il 100% da Rete Ferroviaria Italiana SpA.

Riserva Legale

La riserva legale pari a complessivi 861 mila euro non subisce variazioni rispetto al 31 dicembre 2021 in quanto la stessa ha raggiunto il limite di cui all'art. 2430 del Codice Civile (20% del capitale sociale).

Riserve da Sovrapprezzo Azioni

La riserva di sovrapprezzo azioni pari a complessivi 28,7 milioni di euro non subisce variazioni rispetto al 31 dicembre 2021.

Riserve da operazione straordinarie

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

Riserva per utili (perdite) attuariali per benefici ai dipendenti

La riserva è negativa per 225 mila euro, con un decremento rispetto all'esercizio precedente di 106 mila euro, ed include esclusivamente la quota di utili/(perdite) derivanti dall'effettuazione del calcolo attuariale interamente imputati al patrimonio netto, nell'esercizio di riferimento, tenuto conto del relativo effetto fiscale differito.

Utili/(Perdite) portati a nuovo

Gli utili portati a nuovo ammontano a 27.244 mila euro.

Risultato dell'esercizio

Il risultato dell'esercizio ammonta a 5.888 mila euro.

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

Origine*	Importi al (a+b)	Quota indisponibile (a)	Possibilità di utilizzo	Quota disponibile (b)	Quota distribuibile di (b)	Riepilogo delle utilizzazioni dei tre esercizi precedenti			
						Aumento di capitale	Copertura a perdite	Distrib. n e ai soci	Altro (da specificare)
Capitale Sociale	4.304								
Riserve di capitale:									
Riserva da sovrapprezzo azioni	28.735		A-B-C	28.735	28.735				
Riserve di utili:									
Riserva legale	861		B	861					
Riserva da sovrapprezzo azioni	-		A-B-C	-	-				
Riserva da operazioni straordinarie	707			707	707				
Riserva IAS 19	(225)	(225)							
Altre Riserve	(62)	(62)	A-B-C						
Utili portati a nuovo	27.244		A-B-C	27.244					
TOTALE	61.564	(287)		57.547	29.442				

Possibilità di utilizzo:

A: Aumento di capitale

B: Copertura perdite

C: Distribuzione soci

* Il patrimonio netto totale è al netto del risultato dell'esercizio 2022

26 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	31.12.2022	31.12.2021	Variazione
Finanziamenti da controllante	-	36.000	(36.000)
Finanziamenti da banche	2.512	3.628	(1.116)
Totale	2.512	39.628	(37.116)
Finanziamenti a breve termine e quota corrente fin.medio/lungo termine	31.12.2022	31.12.2021	Variazione
Finanziamenti da controllante (breve termine)	41.065	5.017	36.048
Finanziamenti da banche (breve termine)	30.837	30.719	118
Totale	71.903	35.736	36.167
Totale Finanziamenti	74.414	75.364	(949)

Con riferimento al dettaglio delle scadenze contrattuali di dette passività finanziarie, comprensive degli interessi da versare, si rinvia alla nota 33 "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

Creditore	Valuta	Tasso di Interesse Nominale	Anno di Scadenza	31.12.2022		31.12.2021	
				Valore Nom.	Valore Cont.	Valore Nom.	Valore Cont.
Mutuo Cariparma	EUR	Euribor 3 mesi +1,5%	31/03/2026	3.628	3.628	4.744	4.744
Linea di credito FSI	EUR	Euribor 6 mesi + spread 1,60%	30/06/2023	36.000	36.065	36.000	36.017
Linea di credito FSI	EUR	Euribor 6 mesi + spread 0,75%	31/03/2023	5.000	5.000	5.000	5.000
Finanziamento Banco Popolare B\T	EUR	3,196%	18/02/2023	15.000	15.186	15.000	15.090
Finanziamento ISP a B\T	EUR	2,96%	02/02/2023	14.500	14.535	14.500	14.513
Totale Finanziamenti				74.128	74.414	75.244	75.364

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 2022 confrontata con il 31 dicembre 2021:

Valori in migliaia di euro

Posizione finanziaria netta	31.12.2022	31.12.2021	Variazione
Posizione finanziaria netta a breve termine	42.107	13.250	28.857
Attività finanziarie correnti*	(14.546)	(16.279)	1.733
Disponibilità liquide	(15.759)	(6.667)	(9.093)
Altre passività finanziarie	510	460	50
Finanziamenti da banche a breve termine	29.721	29.620	102
Finanziamenti da controllante a breve termine	41.065	5.000	36.065
Finanziamenti da banche a lungo termine – quote correnti	1.116	1.116	-
Posizione finanziaria netta a medio/lungo termine	19.497	56.847	(37.350)
Finanziamenti da banche	2.512	3.611	(1.099)
Finanziamenti da controllante a lungo termine	-	36.017	(36.017)
Altre passività finanziarie	16.985	17.219	(234)
Totale complessivo	61.604	70.097	(8.493)

*/c intersocietario vs FSI

La posizione finanziaria netta a breve termine comprende rispettivamente: la linea di credito *revolving* concessa dalla controllante FS e utilizzata per 5 milioni di euro allo scopo di soddisfare le esigenze di liquidità a breve termine della Società, il finanziamento pari a 36 milioni di euro, sempre erogato dalla controllante FS SpA, ed i finanziamenti "Hot Money" pari a 29,5 milioni di euro erogati rispettivamente da Banco Popolare (15 milioni di euro) e Intesa San Paolo (14,5 milioni di euro). Completata la fase di incasso dell'ingente *stock* di crediti che la Società vantava nei confronti dello Stato, nel corso del 2023, al fine di raggiungere la stabilizzazione del debito finanziario, la Società intende procedere con l'integrale sostituzione delle fonti a breve termine con fonti a lungo termine. In tale ottica nel mese di febbraio 2023 è stata già avviata la restituzione di una prima *tranche* del debito a breve, con estinzione della linea di credito verso Banca Intesa per 14,5 milioni di euro, utilizzando le risorse che la Società ha incassato nel corso del 2022.

27 Benefici ai dipendenti

	Valori in migliaia di euro	
	31.12.2022	31.12.2021
Valore attuale obbligazioni TFR	714	919
Totale valore attuale obbligazioni	714	919

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	
	2022	2021
Obbligazioni a benefici definiti al 1° gennaio	919	990
Interest cost (*)	13	1
(Utili) perdite attuariali rilevati nel patrimonio netto	172	(30)
Anticipi/utilizzi e altre variazioni	(390)	(42)
Totale obbligazioni a benefici definiti	714	919

(*) 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 2021 e 2022 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:

	2022	2021
Tasso di attualizzazione	3,63%	0,44%
Incrementi future delle pensioni (tasso annuo incrementi TFR)	3,225%	2,81%
Tasso atteso di <i>turnover</i> dei dipendenti	4,50%	4,50%
Tasso atteso di anticipazioni	1%	1%
Probabilità di decesso	RG48	RG48

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

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

Valori in migliaia di euro

31.12.2022

Tasso di <i>turnover</i> +1%	717
Tasso di <i>turnover</i> -1%	710
Tasso di inflazione +0,25%	722
Tasso di inflazione -0,25%	705
Tasso di attualizzazione + 0,25%	700
Tasso di attualizzazione - 0,25%	728

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

31.12.2022

<i>Service Cost</i> pro futuro annuo	0,00
<i>Duration</i> del piano	8,5

Erogazioni future previste

Anno	Valori in migliaia di euro
1	32
2	81
3	27
4	39
5	24

28 Fondo per rischi ed oneri

Nella tabella seguente sono riportate le consistenze ad inizio e fine anno e le movimentazioni dell'esercizio 2021 dei fondi per rischi ed oneri, con evidenza della quota a breve:

Valori in migliaia di euro

Descrizione	31.12.2021	Accantonamenti	Utilizzi	Rilascio fondi eccedenti	31.12.2022
Contenzioso nei confronti del personale	45				45
Contenzioso nei confronti dei terzi:	1.943	1.172	(218)	(97)	2.800
<i>Contenzioso fiscale</i>	1.074	209	(42)	(97)	1.144
<i>Contenzioso civile</i>	869	964	(177)		1.656
Totale non corrente e corrente	1.988	1.172	(218)	(97)	2.845

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

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

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 avverso 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 a 3 mila euro, importo per il quale è stato previsto apposito fondo.

GS Rail 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 751 mila euro oltre accessori. GS Rail 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 7 dicembre 2023. 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.

GS Rail è stata convenuta in giudizio dinanzi al Tribunale di Roma da 52 lavoratori della consorziata esecutrice del consorzio stabile appaltatore dei servizi ambientali integrati (Lotto 2), che hanno richiesto che venisse: i) accertato che gli indumenti forniti ed indossati dai lavoratori ricorrenti costituiscono dispositivi di protezione individuale e dichiarato dunque l'obbligo di manutenzione e lavaggio degli stessi a carico del datore di lavoro; ii) accertato, il trasferimento di tutto il personale, tra cui i ricorrenti, alle dirette dipendenze di GS Rail; iii) accertato l'esercizio del potere datoriale da parte di GS Rail a decorrere dal mese di ottobre 2019 e, per l'effetto, dichiarato il carattere meramente fittizio del contratto di appalto nonché l'irregolarità/illeceità della somministrazione di manodopera posta in essere con conseguente accertamento dell'esistenza di un rapporto di lavoro dei ricorrenti alle dipendenze dell'utilizzatrice GS Rail; iv) dichiarata la condanna di GS Rail e del consorzio anch'esso convenuto, anche in via solidale tra di loro, al pagamento, in favore dei ricorrenti, del risarcimento del danno da inadempimento dell'obbligo di lavaggio e manutenzione dei dispositivi di protezione individuale, pari a complessivi 266 mila euro, nonché al pagamento di un risarcimento per i danni non patrimoniali da quantificarsi in complessivi 169 mila euro. Con sentenza del 29/09/2021 il Tribunale di Roma ha rigettato il ricorso dei 52 lavoratori, condannandoli altresì al pagamento delle spese legali. Il contenzioso è stato gestito con la struttura Legale Lavoro di Ferrovie dello Stato Italiane S.p.A. che, tenendo conto dell'alea di possibile soccombenza in relazione alle diverse domande formulate in giudizio, ha suggerito l'appostamento – e mantenimento, stante la pendenza dei termini per proporre appello - di apposito fondo rischi.

Un operatore economico ha convenuto GS Rail innanzi al Tribunale di Roma al fine di ottenere la condanna al pagamento in suo favore della somma di 7.168 mila euro 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 a 188 mila euro, 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 GS Rail; 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 GS Rail. Alla prima udienza del 19 maggio 2022, la Corte di Appello di Roma ha rinviato la causa al 23 gennaio 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 possibile fondatezza. È stato dunque previsto apposito fondo.

Contenzioso fiscale sorto nei precedenti esercizi

I rischi fiscali stimati in carico alla società riguardano alcune posizioni afferenti imposte di registro su locazioni stimate in 304 mila euro ed altre imposte locali stimate in 840 mila euro di cui accantonate nell'esercizio 209 mila euro a copertura dell'intero importo.

Principali posizioni di contenzioso nei confronti del personale

Le due posizioni che insistono nel Fondo Rischi per situazioni di precontenzioso nei confronti della Società non presentano variazione nell'esercizio.

29 Passività finanziare non correnti e correnti

Le passività finanziarie non correnti sono dettagliate come segue:

Valori in migliaia di euro

	Valore contabile								
	31.12.2022			31.12.2021			Variazione		
	Non correnti	Correnti	Totale	Non correnti	Correnti	Totale	Non correnti	Correnti	Totale
Passività finanziarie									
Passività del <i>leasing</i>	16.985	510	17.495	17.219	460	17.679	(234)	50	(184)
Totale	16.985	510	17.495	17.219	460	17.679	(234)	50	(184)

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

30 Altre passività non correnti e correnti

Valori in migliaia di euro

	31.12.2022			31.12.2021			Variazione		
	Non correnti	Correnti	Totale	Non correnti	Correnti	Totale	Non correnti	Correnti	Totale
Acconti per contributi MIT		63.905	63.905		69.945	69.945		(6.040)	(6.040)
Debiti vs Ist. Di Prev. e di Sic.Soc.		1.160	1.160		1.138	1.138		22	22
Altri debiti tributari		897	897		1.318	1.318		(421)	(421)
Debiti per IVA verso FSI		37	37		240	240		(203)	(203)
Ires per consolidato fiscale verso FS It.		735	735		-	-		735	735
Altri debiti	701	1.765	2.466	816	1.703	2.519	(115)	61	(54)
Ratei e Risconti passivi		7.142	7.142		6.780	6.780		361	361
Totale	701	75.641	76.342	816	81.124	81.940	(115)	(5.483)	(5.599)

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

Le "altre passività correnti" si riferiscono principalmente a: debiti verso istituti di previdenza e sicurezza sociale (1.160 mila euro); ritenute operate a fine esercizio e parzialmente liquidate nel corso del mese di gennaio 2022 (897 mila euro); la voce "altri debiti" è composta da debiti verso il personale per competenze maturate e non liquidate (1.765 mila euro) e la voce "ratei e risconti passivi" si riferisce principalmente alle quote di ricavo di competenza del 2023 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 2022 ammontano a 63.905 mila euro, di seguito si riporta la relativa movimentazione:

	Valori in migliaia di euro			
	31.12.2021	Incrementi	Decrementi	31.12.2022
Acconti per contributi:				
- Ministero dell'infrastrutture e dei Trasporti (MIT)	69.945	345	(6.385)	63.905
Totale	69.945	345	(6.385)	63.905

L'incremento dei 345 mila euro è riconducibile al fondo per la revisione dei prezzi dei materiali nei contratti pubblici per fronteggiare gli aumenti eccezionali dei prezzi alcuni materiali da costruzione verificatisi nel primo semestre dell'anno 2021. Il decremento di 6.385 mila euro è relativo all'utilizzo tramite allocazione dei contributi per competenza sulle immobilizzazioni per lavori effettuati ai quali temporalmente non è corrisposto un incasso.

31 Debiti commerciali non correnti e correnti

	Valori in migliaia di euro					
	31.12.2022		31.12.2021		Variazioni	
	Non correnti	Correnti	Non correnti	Correnti	Non correnti	Correnti
Debiti verso fornitori	-	65.982	-	82.414	-	(16.432)
Debiti per contratti di costruzione	-	541	-	789	-	(248)
Deb. commerciali v.so società del Gruppo	-	16.188	-	15.509	-	679
Totale	-	82.711	-	98.713	-	(16.001)

Il decremento al 31 dicembre 2022 dei debiti correnti verso i fornitori rispetto al valore del 31 dicembre 2021 è pari a 16.432 mila euro ed è sostanzialmente riconducibile ai maggiori pagamenti effettuati nel corso del 2022.

La voce Debiti per contratti in costruzione pari a 541 mila euro rappresenta l'ammontare lordo dovuto ai clienti per i contratti relativi alle commesse in corso per i quali la fatturazione ad avanzamento, al netto dei margini rilevati, eccede i costi.

I Debiti commerciali correnti verso le società del Gruppo rimangono sostanzialmente in linea con l'esercizio precedente.

32 Debiti per imposte sul reddito

I debiti per imposte sul reddito sono dettagliate come segue:

	valori in migliaia di euro		
	31.12.2022	31.12.2021	Variazione
IRAP	156	0	156
Totale	156	0	156

33 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 accentrato dalla Capogruppo che definisce:

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

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

La seguente tabella riporta l'esposizione al rischio di credito della Società al 31 dicembre 2022, confrontata con il saldo al 31 dicembre 2021.

Valori in migliaia di euro

	31.12.2022	31.12.2021
Altre attività non correnti	56.862	68.797
Fondo svalutazione	(1.117)	(1.153)
Altre attività non correnti al netto del fondo svalutazione	55.744	67.644
Crediti commerciali correnti	60.852	48.292
Fondo svalutazione	(5.509)	(5.604)
Crediti commerciali correnti al netto del fondo svalutazione	55.342	42.689
Attività finanziarie correnti	14.555	16.290
Fondo svalutazione		(11)
Attività finanziarie correnti al netto del fondo svalutazione	14.546	16.279
Disponibilità liquide e mezzi equivalenti	15.747	6.648
Fondo svalutazione	(10)	(5)
Disponibilità liquide e mezzi equivalenti	15.737	6.643
Altre attività correnti	19.868	45.702
Fondo svalutazione	(15)	(12)
Altre attività correnti al netto del fondo svalutazione	19.853	45.690
Totale esposizione al netto del fondo svalutazione *	161.223	178.945

* 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

	31.12.2022	31.12.2021
Pubblica Amministrazione, Stato Italiano, Regioni	73.131	109.978
Società del Gruppo	60.781	52.527
Clienti ordinari	11.574	9.797
Istituti finanziari	15.737	6.643
Totale attività finanziarie	161.223	178.945

	31.12.2022	31.12.2021
Pubblica Amministrazione, Stato Italiano, Regioni	45,36%	61,46%
Società del Gruppo	37,70%	29,35%
Clienti ordinari	7,18%	5,48%
Istituti finanziari	9,76%	3,71%
Totale attività finanziarie	100%	100%

Le tabelle seguenti forniscono una ripartizione delle attività finanziarie e dei crediti commerciali al 31 dicembre 2022 e al 31 dicembre 2021, raggruppate per scaduto:

Valori in migliaia di euro

31.12.2022						
	Scaduti da					
	Non scaduti	0-180	180-360	360-720	oltre 720	Totale
Pubblica Amministrazione	73.177	-	-	-	-	73.177
Fondo Svalutazione	(46)	-	-	-	-	(46)
	73.131	-	-	-	-	73.131
Società del Gruppo	60.322	5.485	(76)	(6.663)	2.054	61.123
Fondo Svalutazione	(264)	-	-	-	(78)	(342)
	60.058	5.485	(76)	(6.663)	1.976	60.781
Clienti terzi	7.952	910	525	3.281	5.119	17.827
Fondo Svalutazione	(608)	(27)	53	(548)	(5.122)	(6.253)
	7.344	882	578	2.733	37	11.574
Istituti finanziari	15.747	-	-	-	-	15.747
Fondo Svalutazione	(10)	-	-	-	-	(10)
	15.737	-	-	-	-	15.737
TOTALE ATTIVITA' FINANZIARIE	156.270	6.368	502	(3.930)	2.013	161.223

Valori in migliaia di euro

31.12.2021						
	Scaduti da					
	Non scaduti	0-180	180-360	360-720	oltre 720	Totale
Pubblica Amministrazione	110.052	-	-	-	-	110.052
Fondo Svalutazione	(74)	-	-	-	-	(74)
	109.978	-	-	-	-	109.978
Società del Gruppo	45.534	5.605	(437)	742	1.506	52.950
Fondo Svalutazione	(345)	-	-	-	(78)	(423)
	45.189	5.605	(437)	742	1.428	52.527
Clienti terzi	6.802	851	626	3.071	4.729	16.080
Fondo Svalutazione	(463)	(30)	(38)	(735)	(5.016)	(6.282)
	6.338	821	589	2.336	(287)	9.797
Istituti finanziari	6.647	-	-	-	-	6.647
Fondo Svalutazione	(5)	-	-	-	-	(5)
	6.643	-	-	-	-	6.643
TOTALE ATTIVITA' FINANZIARIE	168.148	6.427	151	3.078	1.141	178.945

Le tabelle seguenti riportano l'esposizione complessiva e l'*impairment* derivato di ciascuna classe di credito, determinati per classe di rischio al 31 dicembre 2022 e al 31 dicembre 2021, così come determinati dall'agenzia di *rating* Standard&Poor's:

valori in migliaia di euro

31.12.2022				
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-		102.404	46.687	
da BB a BB+		918		
da B a CCC		1.921	15.955	
da CC a C				
D				
Valori contabili lordi		105.243	62.642	
F.do svalutazione		1.137	5.524	
Valore netto		104.106	57.118	

valori in migliaia di euro

31.12.2021				
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-		132.502	36.660	
da BB a BB+		330		
da B a CCC		2.048	14.190	
da CC a C				
D				
Valori contabili lordi		134.880	50.850	
F.do svalutazione		1.169	5.615	
Valore netto		133.711	45.234	

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 2021	1.169	5.615		6.784
Passaggio a ECL lungo tutta la vita del credito – deteriorato				0
Passaggio a ECL lungo tutta la vita del credito – deteriorato				0
Attività finanziarie rimborsate				0
Attività finanziarie acquisite				0
Accantonamento Fondo	(32)	105		73
Rilascio Fondo				0
Utilizzo fondo svalutazione		64		64
Saldo al 31 dicembre 2022	1.136	5.785		6.922

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 Direzione Centrale 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 2022 la Società aveva linee di credito pari a 34,5 milioni di euro invariate rispetto all'esercizio precedente, interamente utilizzate.

Le scadenze contrattuali delle passività finanziarie al 31 dicembre 2022 e al 31 dicembre 2021, indicati al lordo degli interessi da versare, sono espone nella tabella seguente:

Valori in migliaia di euro

31/12/2022	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	33.349	33.349	14.500	762	15.648	2.439	-
Debiti verso altri finanziatori	41.065	41.065	41.065	-	-	-	-
Passività finanziarie							
Passività del <i>leasing</i>	17.495	17.495	223	223	458	2.107	14.484
Debiti finanziari non derivati	91.909	91.909	55.789	986	16.106	4.545	14.484
Debiti commerciali	82.711	82.711	36.169	46.543	-	-	-
TOTALE PASSIVITA' FINANZIARIE	174.620	174.620	91.957	47.528	16.106	4.545	14.484

31/12/2021	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	34.347	34.347	661	15.058	16.116	2.512	-
Debiti verso altri finanziatori	41.017	41.017	5.017			36.000	-
Passività finanziarie							
Passività del <i>leasing</i>	17.679	17.679	226	226	463	2.219	14.636
Debiti finanziari non derivati	93.043	93.043	5.903	15.284	16.579	40.640	14.636
Debiti commerciali	98.713	97.713	43.166	55.547			
TOTALE PASSIVITA' FINANZIARIE	191.755	191.755	49.069	70.831	16.579	40.640	

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:

Valori in migliaia di euro

31/12/2022	Valore contabile	Entro 12 mesi	1-5 anni	Oltre 5 anni
Finanziamenti da banche	33.349	15.264	18.085	-
Debiti verso altri finanziatori	41.065	41.065	-	-
Passività finanziarie				
Passività per <i>leasing</i>	17.495	447	2.565	14.484
Debiti finanziari non derivati	91.909	56.776	20.650	14.484
Debiti commerciali	82.711	82.711	-	-

Valori in migliaia di euro

31/12/2021	Valore contabile	Entro 12 mesi	1-5 anni	Oltre 5 anni
Finanziamenti da banche	34.347	15.719	18.628	
Debiti verso altri finanziatori	41.017	5.017	36.000	
Passività finanziarie				
Passività per <i>leasing</i>	17.679	451	2.592	14.636
Debiti finanziari non derivati	93.043	21.187	57.219	14.636
Debiti commerciali	98.713	98.713	-	-

Si evidenzia che, con riferimento alle scadenze contrattuali, la quota più significativa è rappresentata dai debiti verso altri finanziatori e dai finanziamenti da banche il cui rimborso avverrà principalmente tramite i flussi di cassa della gestione.

Nel mese di febbraio 2023 si è proceduto alla restituzione di una prima tranche del debito a breve, con estinzione della linea di credito verso Banca Intesa per 14,5 milioni di euro. Nel corso del 2023, inoltre, al fine di raggiungere la stabilizzazione del debito finanziario, la Società intende procedere con l'integrale sostituzione delle fonti a breve termine con fonti a lungo termine, sottoscrivendo finanziamenti a medio-lungo termine con il supporto della Capogruppo.

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 nelle seguenti componenti: 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	74.208	74.208	56.185	15.502	1.765	757
Tasso fisso	17.701	17.701	590	604	2.780	13.726
Saldo al 31 dicembre 2022	91.909	91.909	56.774	16.106	4.545	14.484
Tasso variabile	75.364	75.364	20.736	16.116	38.512	-
Tasso fisso	17.679	17.679	451	463	2.129	14.636
Saldo al 31 dicembre 2021	93.043	93.043	21.187	16.579	40.640	14.636

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 2022:

Valori in migliaia di euro

	<i>Shift + 50 bps</i>	<i>Shift - 50 bps</i>
Maggiori/(minori) interessi passivi per debiti a tasso variabile	345	346
Totale	345	346

GESTIONE DEL CAPITALE PROPRIO

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

ATTIVITÀ E PASSIVITÀ FINANZIARIE PER CATEGORIA

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

Valori in migliaia di euro

31-dic-22	Crediti e finanziamenti attivi	Debiti e finanziamenti passivi
Altre attività non correnti	55.744*	
Crediti commerciali correnti	55.342	
Attività finanziarie correnti	14.555	
Disponibilità liquide	15.737	
Altre attività correnti	19.853*	
Finanziamenti a medio/lungo termine		2.512
Passività finanziarie non correnti		16.985
Altre passività non correnti		701*
Finanziamenti a breve termine e quota corrente finanziamenti medio/lungo termine		71.903
Debiti commerciali correnti		82.711
Passività finanziarie correnti		510
Altre passività correnti		75.641*

31-dic-21	Crediti e finanziamenti attivi	Debiti e finanziamenti passivi
Altre attività non correnti	67.644*	
Crediti commerciali correnti	42.689	
Attività finanziarie correnti	16.279	
Disponibilità liquide	6.667	
Altre attività correnti	45.975*	
Finanziamenti a medio/lungo termine		39.628
Passività finanziarie non correnti		17.219
Altre passività non correnti		816*
Finanziamenti a breve termine e quota corrente finanziamenti medio/lungo termine		35.736
Debiti commerciali correnti		98.713
Passività finanziarie correnti		460
Altre passività correnti		81.124*

* non sono inclusi i crediti e debiti di natura tributaria

34 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 GS Rail, 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 GS Rail, 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 GS Rail, 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 analogha verifica interna, GS Rail ha espresso il proprio nulla osta alle proposte di designazione del Presidente del Collegio Arbitrale formulate da GS Retail.

All'udienza di comparizione delle parti del 21 aprile 2022, atteso che il tentativo di conciliazione si è rilevato infruttuoso, si è concordato di prorogare al 31 marzo 2023 il termine per la conclusione dell'arbitrato e GS Rail ha richiesto al Collegio di valutare l'emissione di un provvedimento di estromissione della medesima per carenza di legittimazione passiva. Su tale richiesta il Collegio si è riservato.

Le Parti hanno depositato nei termini concessi, ossia 23 maggio e 27 giugno 2022, ulteriori memorie difensive. All'udienza del 12.07.2022 il Collegio si è riservato anche in merito all'eventuale ammissione dei mezzi istruttori e ha invitato i difensori a trattare le questioni controverse anche alla luce delle ultime memorie depositate.

In data 19 settembre il Collegio Arbitrale, a scioglimento della riserva assunta all'udienza del 12 luglio, ha assegnato alle parti termine fino al 4 ottobre p.v. per il deposito di ulteriori documenti e fissato l'udienza del 21 ottobre per l'interrogatorio libero delle parti e/o persone informate sui fatti e la trattazione della causa, poi rinviata al 4 novembre 2022 e regolarmente svoltasi. Si è altresì proceduto al deposito di ulteriori memorie nel termine del 12.12.2022.

Con ordinanza in data 20.12.2022 il Collegio ha assegnato termine all'Appaltatore fino al 16.01.2023 per il deposito di controdeduzioni, termine ad entrambe le parti fino al 16.01.2023 per il deposito di ulteriori documenti, con invito a GS Rail e GS Retail per il deposito nel medesimo termine di specifici atti, e termine fino al 30.01.2023 ad entrambe le parti per il deposito di ulteriore memoria di sole controdeduzioni e riepilogo delle istanze per il prosieguo.

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 GS Rail 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 GS Rail 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 GS Rail 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 GS Rail, per essere dalla stessa garantita e manlevata.

GS Rail 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 GS Rail è estranea a seguito della scissione societaria avvenuta nel 2016.

All'esito dell'udienza del 18 maggio 2022 la causa è stata rinviata al 14 settembre 2022 per la precisazione delle conclusioni. Successivamente con sentenza in data 05 gennaio 2023 il giudizio è stato definito favorevolmente per GS Rail. La causa è stata trattenuta in decisione con assegnazione dei termini di legge ex art. 190 c.p.c. per il deposito degli scritti conclusivi.

Grandi Stazioni Rail S.p.A./operatore economico

Il ricorrente ha richiesto dinanzi al TAR Lazio (R.G. n. 2000/2022) l'annullamento dell'atto di GS Rail del 18.01.2022 con il quale si è disposta l'aggiudicazione definitiva del servizio ambiente integrato nei complessi immobiliari delle Stazioni Ferroviarie gestite da GS Rail (Lotto 1) in favore di altro operatore economico.

Il ricorrente fonda il proprio ricorso su due motivi:

- 1) sulla pendenza di un procedimento penale innanzi al Tribunale di Palermo a carico della concorrente poi risultata aggiudicataria, dichiarato nel DGUE e in merito al quale la Commissione di gara – a seguito delle opportune verifiche - rilevava che, considerato lo stato del procedimento (in fase di udienza preliminare) e la mancanza di provvedimenti di condanna, la vicenda non assumesse rilievo ai fini della valutazione dei requisiti;
- 2) sulla verifica di congruità dell'offerta in riferimento ai costi della manodopera dichiarati in sede di gara dalla medesima concorrente, all'esito della quale la Commissione di gara all'unanimità valutava accettabile e congruo il costo del personale dichiarato dalla stessa.

GS Rail ha depositato la propria memoria richiedendo che il ricorso venga dichiarato inammissibile o in subordine infondato. In data 16 marzo 2022 la concorrente risultata aggiudicataria ha proposto ricorso incidentale chiedendo l'accoglimento del proprio ricorso incidentale, con conseguente esclusione del ricorrente e, comunque, che il ricorso del medesimo ricorrente venga respinto perché irricevibile, improcedibile, inammissibile e comunque destituito di qualsiasi fondamento.

Il ricorrente in data 6 ottobre 2022 depositava la dichiarazione di sopravvenuta carenza di interesse alla definizione del giudizio conseguentemente il TAR con sentenza in data 27 ottobre 2022, dichiarava l'improcedibilità del ricorso per sopravvenuta carenza di interesse.

Grandi Stazioni Rail S.p.A./operatore economico

Il ricorrente ha richiesto dinanzi al TAR Lazio (R.G. n. 3212/2022), previa concessione di sospensiva, l'annullamento dell'atto di aggiudicazione definitiva del 15/02/2022 adottato da GS Rail concernente la "Gara Europea a procedura aperta per l'affidamento dell'Accordo Quadro per l'esecuzione di lavori di manutenzione straordinaria, ristrutturazione, adeguamento a norma e rifacimento di fabbricati e impianti nei complessi immobiliari delle grandi stazioni ferroviarie, inclusa la progettazione esecutiva per porzioni di opere" per tre lotti, in relazione alla mancata esclusione di n. 2 concorrenti dalle graduatorie nel 1° e 2° Lotto, e di tutti gli atti presupposti, collegati, connessi e consequenziali.

Il ricorrente fonda il proprio ricorso sulle verifiche, tutte concluse positivamente da parte della Commissione di gara:

1) di congruità dell'offerta nei confronti dell'operatore economico aggiudicatario del Lotto 1, la cui offerta è risultata automaticamente anomala;

2) del solo costo del personale nei confronti dell'operatore economico aggiudicatario del Lotto 2, non risultato anomalo.

GS Rail ha depositato la propria memoria chiedendo - previa reiezione dell'istanza cautelare - che il ricorso venga dichiarato inammissibile e infondato.

In data 20 aprile 2022 l'operatore economico aggiudicatario del Lotto 1 ha proposto ricorso incidentale chiedendo l'accoglimento del proprio ricorso incidentale e, comunque, che il ricorso presentato dal ricorrente venga respinto perché irricevibile, inammissibile e/o improcedibile e comunque infondato.

In data 29 aprile 2022, il ricorrente ha presentato motivi aggiunti anche per l'accertamento del diritto di accedere integralmente agli atti di gara richiesti con istanze d'accesso e oggetto di parziale diniego e/o oscuramento della Stazione Appaltante.

Alla camera di consiglio del 18 maggio 2022, il ricorrente ha rinunciato all'impugnazione dell'aggiudicazione del lotto 2, nonché alle connesse istanze di accesso.

In data 6 giugno 2022 il ricorrente ha dunque depositato la dichiarazione di specificazione delle domande proposte circoscrivendo l'impugnazione dell'aggiudicazione del solo Lotto 1.

L'udienza di merito si è svolta il 6 luglio 2022.

Con sentenza in data 11 novembre 2022 il ricorso e i motivi aggiunti sono stati dichiarati inammissibili per carenza di interesse ed è stata dichiarata cessata la materia del contendere in relazione all'istanza formulata dal ricorrente ai sensi dell'art. 116, c. 2, c.p.a, con spese compensate.

Tale sentenza è stata notificata il 15 novembre 2022 e non è stato proposto appello, talché si formato giudicato.

Grandi Stazioni Rail S.p.A./Appaltatore

In data 14 gennaio 2021 il Tribunale di Torino, sezione sesta civile e fallimentare, dichiarava lo stato di insolvenza di Società appaltatrice di GS Rail per l'espletamento dei servizi ambientali integrati nei complessi immobiliari, costituenti il Lotto 2, dichiarando l'apertura dell'amministrazione straordinaria.

GS Rail ha depositato domanda di insinuazione al passivo in data 30 giugno 2022, poi integrata e rettificata con successive istanze depositate nelle date del 9 novembre 2021, 28 marzo 2022 e 23 giugno 2022.

I crediti per cui si è chiesta l'ammissione erano maturati e tuttora stanno maturando nel corso del rapporto contrattuale.

In data 10 giugno 2022 è stato depositato il progetto di stato passivo con proposta di ammissione del credito fondato su fatture e pagamenti già eseguiti per il periodo anteriore alla dichiarazione di apertura della procedura di amministrazione straordinaria, con detrazione delle somme relative alla fideiussione escussa e ammissione del credito residuo nella Categoria Chirografari. Con riferimento invece ai crediti che sarebbero maturati dopo l'attrazione, stante la persistenza del rapporto tra le parti e la continua evoluzione delle rispettive partite di dare-avere, si decideva di regolare il dovuto nell'ambito del predetto rapporto evidenziando che detto credito è compensabile con i debiti indicati dalla stessa istante, con un residuo in favore della Società in A.S.

GS Rail ha proceduto in data 2 settembre 2022, al deposito del ricorso di opposizione allo stato passivo, alla richiesta di annullamento e contestuale riforma del decreto del 30 giugno 2022 con cui il Giudice Delegato ha reso esecutivo lo stato passivo, nella parte in cui non ha ammesso il credito di GS Rail, relativo alla fideiussione scussa e con richiesta di accertamento in capo alla Procedura del minor credito della Società in A.S. con il quale dunque compensare il credito di GS Rail.

Prima udienza di comparizione delle parti fissata al 19 gennaio 2023, in occasione della quale è stato disposto rinvio per trattative al 16 marzo 2023.

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 21,6 mila euro, esclusi corrispettivi di competenza corrisposti alla stessa nell'esercizio per altri servizi diversi dalla revisione legale (45 mila euro).

- **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		
	2022	2021	Variazione
Amministratori	120	130	(10)
Sindaci	32	40	(8)
Totale	152	170	(18)

Ai suddetti compensi si deve aggiungere quello del componente esterno dell'Organismo di Vigilanza pari a 34 mila euro per il 2022.

- **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 2021. Per un'adeguata e completa comprensione della situazione patrimoniale e finanziaria di Rete Ferroviaria Italiana SpA al 31 dicembre 2020, nonché del risultato economico conseguito dalla società nell'esercizio chiuso a tale data, si rinvia alla lettura del bilancio che, corredato della relazione della società di revisione, è disponibile nelle forme e nei modi previsti dalla legge.

	valori in migliaia di euro	
	31.12.2021	31.12.2020
Attività		
Totale attività non correnti	39.615.861	39.850.295
Totale attività correnti	4.221.683	3.842.992
Attività possedute per la vendita e gruppi in dismissione	0	0
Totale attività	43.837.544	43.693.287
Patrimonio netto		
Capitale sociale	31.528.425	31.528.425
Riserve	(6.173)	(3.104)
Utili (perdite) portati a nuovo	2.134.844	2.098.467
Utile (Perdite) d'esercizio	274.649	38.291
Totale Patrimonio Netto	33.931.745	33.662.079
Passività		
Totale passività non correnti	3.437.404	3.093.501
Totale passività correnti	6.468.395	6.937.707
Totale passività	9.905.799	10.031.208
Totale patrimonio netto e passività	43.734.544	43.693.287
	2021	2020
Ricavi operativi	3.057.006	2.491.514
Costi operativi	(2.604.660)	(2.158.755)
Ammortamenti	(110.746)	(90.142)
Svalutazioni e perdite (riprese) di valore	(69.350)	(44.513)
Accantonamenti	-	(127.000)
Proventi e (oneri) finanziari	2.400	(32.812)
Imposte sul reddito	-	-
Risultato netto di esercizio	274.649	38.291

- **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	
	2022	2021
Benefici a breve/lungo termine	1.487	1.710
Altri benefici a breve/lungo lungo termine	52	59
Totale	1.539	1.769

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

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

Infrarail Firenze (b)	Commerciali e diversi: Personale distaccato	
Trenitalia Tper Scarl (b)	Commerciali e diversi: Locazioni Oneri di conduzione	
Fercredit (b)		Commerciali e diversi: Factoring
Metropark (b)	Commerciali e diversi: <i>Facility</i>	Commerciali e diversi: Servizi Collaudo lavori
Grandi Stazioni Immobiliare (b)	Commerciali e diversi: Servizi generali <i>Facility Management</i> Service	Locazioni passive
Altre parti correlate		
SOGIN	Commerciali e diversi: Locazioni Oneri di conduzione	
Gruppo Leonardo (già Finmeccanica)	Commerciali e diversi: Locazioni Oneri di conduzione	
Poste Italiane	Commerciali e diversi: Oneri di conduzione Locazioni Rimborsi	Commerciali e diversi: Servizi
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 2022 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	2022				2022	
	Crediti	Debiti	Acquisti per investimenti	Garanzie e Impegni	Costi	Ricavi
Imprese Controllanti						
Ferrovie dello Stato Italiane	3.329	1.692			4.360	11.841
Rete Ferroviaria Italiana	24.687	23.395			7.698	100.013
Totale altre controllanti	27.926	25.087			12.058	111.854
Altre imprese consociate						
Trenitalia	7.599	4.014			93	27.307
FSE	36					45
Ferservizi	1.985	93			34	3.455
Grandi Stazioni Immobiliare	1.603	839			70	1.490
FS Sistemi Urbani	5.013	4.624			4.979	8.738
Anas S.p.A.	199					4.652
Italferr	6	3				10
Italcertifer	250	126				809
Metropark	622	1.261			2.716	
Trenord						502
Busitalia Sita Nord	397	112				559
Busitalia Rail Service	14					54
Trenitalia France	15					
Mercitalia Shunting & Terminal	33	3				23
Trenitalia Tper Scarl	(56)	4				289
Infrarail Firenze	17				(17)	
FS Technology	155	953			463	149
Mercitalia Rail	5					
Totale altre consociate	17.893	12.032			8.338	48.082
SO.G.I.N.	239	548				2.429
Poste Italiane S.p.A.	(25)				1	39
Gruppo Finmeccanica (Leonardo)	(5)	2				12
Eni S.p.A.	9	535			678	42
Altri fondi previdenziali		51			125	
Enel S.p.A.	3	115			1.571	70
Totale altre parti correlate	221	1.251			2.375	2.592
TOTALE	46.040	38.370			22.771	162.528

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 intersocietario su cui transitano gli incassi ed i pagamenti relativi ai rapporti economici intrattenuti con FS Italiane, Ferservizi, Italferr, RFI e Trenitalia. Al 31 dicembre 2022 il saldo del c/c intersocietario è pari a euro 14.546.309.

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

Denominazione	2022		2022		
	Crediti	Debiti	Garanzie e Impegni	Oneri	Proventi
Imprese controllanti					
Ferrovie dello Stato Italiane	14.555	41.065		577	19
Grandi Stazioni Immobiliare				3	
Rete Ferroviaria Italiana				494	
TOTALE	14.555	41.065		1.074	19

- Garanzie e impegni

Le garanzie prestate a terzi sono di seguito riepilogate:

Descrizione	31.12.2022	31.12.2021	Differenza
RISCHI			
Fidejussioni			
- a favore di altri	613	613	-
TOTALE	613	613	-

L'importo riguarda:

- Per 500 mila euro, una fideiussione rilasciata da Intesa-San Paolo a favore del Comune di Venezia (Direzione Centrale Sportello Unico), con scadenza originaria al 10 settembre 2008 e proroga tacita annuale, a garanzia dei lavori di ristrutturazione in corso sul Palazzo ex compartimentale di Venezia (500 mila euro) con rinnovo automatico fino al ricevimento di comunicazione di svincolo da parte del comune;
- Per 113 mila euro, una fideiussione rilasciata da Unicredit a favore di Provincia di Bologna a garanzia dell'esecuzione e del completamento degli interventi di bonifica approvati con Determina Dirigenziale n. 2758/2014 P.G. 140300 del 2 settembre 2014; il valore della fideiussione 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 2022
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).	25.197.055,96
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".	11.850.703,90
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 primo semestre dell'anno 2021	172.557,70

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

35 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 2022.

36 Proposta di destinazione del risultato dell'esercizio

Signori Azionisti,

Siete invitati ad approvare il bilancio di GS Rail dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2022, così come sottopostovi dal Consiglio di Amministrazione ed in corso di revisione legale ai sensi dell'art. 14 del d. lgs. 39 del 2010 da parte di KPMG SpA, che evidenzia un utile netto pari a 5.887.597 euro.

Vi rammentiamo che la riserva legale ha raggiunto il limite di cui all'art. 2430 del codice civile.

Per quanto riguarda l'utile di esercizio, si propone di portarlo a nuovo.

Roma, 16 febbraio 2023

Per il Consiglio di Amministrazione
Il Presidente