



Sede legale in via Bartolomeo Eustachio, 8 – 00161 Roma (RM)

Capitale sociale euro 8.333.335,00 i.v.

Registro Imprese n. 06473791009 - REA di Roma n. 969512

**BILANCIO
DELL'ESERCIZIO
AL 31 DICEMBRE 2010**



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

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

MISSIONE DEL GRUPPO SOCIETÀ

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

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

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

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

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



ORGANI SOCIALI E SOCIETÀ DI REVISIONE

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

a) *in carica fino al 23.7.2010*

INDICE

LETTERA DEL PRESIDENTE	1
RELAZIONE SULLA GESTIONE	2
PRINCIPALI RISULTATI RAGGIUNTI NEL 2010.....	3
PRINCIPALI EVENTI DELL'ANNO	4
GESTIONE COMMERCIALE.....	4
Property Management.....	4
Sviluppo Business	6
Advertising	8
FACILITY MANAGEMENT	8
RELAZIONI ESTERNE	10
Iniziative Pubbliche	10
Iniziative di Responsabilità Sociale.....	11
Iniziative Culturali.....	12
Attività di promozione.....	12
Arte, Cultura, Spettacolo	12
Promozione del Made in Italy, dei prodotti tipici locali e del Turismo	13
Mostre a tema: valorizzazione delle bellezze artistiche e naturali del territorio.....	13
Comunicazione di Mercato	13
QUALITÀ - AMBIENTE - SICUREZZA.....	13
RISORSE UMANE	14
L'evoluzione della consistenza del Personale	14
Relazioni industriali	14
Attività di formazione del personale.....	15
Organizzazione e sviluppo.....	15
POLITICA AMBIENTALE.....	16
RAPPORTO CON I CLIENTI.....	17
QUADRO MACROECONOMICO	18
ANDAMENTO DEI MERCATI DI RIFERIMENTO.....	20
ANDAMENTO ECONOMICO E SITUAZIONE PATRIMONIALE – FINANZIARIA.....	21
Conto economico riclassificato	21
Stato patrimoniale riclassificato.....	23
FATTORI DI RISCHIO	24
INVESTIMENTI	24
Contratto RFI/Centostazioni (già Medie Stazioni).....	24
Riqualificazione stazioni di competenza delle DTP di RFI.....	25
Realizzazione impianti di videosorveglianza nelle stazioni.....	26
Committenza Ferservizi.....	26
Committenza Trenitalia	26
ATTIVITÀ DI RICERCA E SVILUPPO	26
RAPPORTI CON PARTI CORRELATE	26
AZIONI PROPRIE.....	27
ALTRE INFORMAZIONI	27
Luoghi di esercizio dell'attività.....	27
Indagini e procedimenti giudiziari in corso	27
Decreto legislativo 231/2001	29

Decreto legislativo 196/2003	29
Decreto legislativo 81/2008.....	30
Informativa relativa all'articolo 2497-ter.....	30
FATTI DI RILIEVO INTERVENUTI DOPO LA CHIUSURA DELL'ESERCIZIO	31
EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE.....	31
PROPOSTA DI DESTINAZIONE DEL RISULTATO D'ESERCIZIO	32
BILANCIO DI ESERCIZIO: PROSPETTI CONTABILI	33
PROSPETTO DELLA SITUAZIONE PATRIMONIALE-FINANZIARIA.....	34
CONTO ECONOMICO.....	35
PROSPETTO DI CONTO ECONOMICO COMPLESSIVO	36
PROSPETTO DELLE VARIAZIONI DEL PATRIMONIO NETTO.....	37
RENDICONTO FINANZIARIO.....	38
NOTE ESPLICATIVE AL BILANCIO D'ESERCIZIO.....	39
1 Premessa.....	39
2 Criteri di redazione del bilancio	39
3 Principi contabili applicati.....	40
Immobili, impianti e macchinari	40
Attività immateriali	41
Perdita di valore delle attività (impairment test)	43
Crediti e debiti	44
Disponibilità liquide e mezzi equivalenti.....	45
Finanziamenti a lungo termine.....	45
Attività e passività finanziarie.....	45
TFR e altri benefici ai dipendenti (CLC).....	46
Fondi rischi e oneri.....	47
Ricavi.....	47
Costi.....	47
Oneri e proventi finanziari.....	48
Imposte sul reddito.....	48
Attività e passività possedute per la vendita e attività operative cessate	49
Uso di stime e valutazioni	49
Nuovi standard e interpretazioni non ancora adottati.....	50
4 Gestione dei rischi finanziari e operativi.....	53
Rischio di credito	53
Rischio di liquidità	53
Rischio di mercato	54
Rischio di cambio.....	55
Rischi Interni.....	55
5 Informativa di settore	56
6 Attività operative cessate.....	56
7 Attività possedute per la vendita.....	56
8 Passività possedute per la vendita e gruppi in dismissione.....	56
9 Acquisizioni di società controllate.....	56
10 Immobili, impianti e macchinari.....	57
Immobili impianti e macchinari: Migliorie su beni di terzi.....	58

Immobili Impianti e Macchinari: Migliorie su beni di terzi in corso	59
11 Investimenti immobiliari	59
12 Attività immateriali	60
Diritti di utilizzazione di opere dell'ingegno (Software)	61
Altre immobilizzazioni immateriali	61
13 Attività per imposte anticipate e passività per imposte differite	62
14 Partecipazioni	63
15 Attività finanziarie correnti e non correnti (inclusi i derivati)	63
16 Altre attività non correnti e correnti	63
17 Rimanenze	64
18 Crediti commerciali non correnti e correnti	64
Crediti verso clienti terzi	64
Crediti commerciali verso imprese controllanti	66
Crediti commerciali verso consociate	66
19 Disponibilità liquide e mezzi equivalenti	67
20 Crediti tributari	67
21 Patrimonio netto	68
Capitale Sociale	68
Utili (perdite) per benefici attuariali ai dipendenti (integrazione Ias 19)	68
Riserva da prima adozione IAS (FTA)	68
Altre riserve	68
Risultato del periodo	69
Altre componenti del conto economico complessivo (effetto fiscale)	69
22 Finanziamenti a medio/lungo termine e a breve termine	69
23 TFR e altri benefici ai dipendenti	70
Ipotesi attuariali	71
24 Fondo per rischi ed oneri	71
25 Passività finanziarie correnti e non correnti (inclusi i derivati)	73
26 Altre passività non correnti e correnti	73
27 Debiti commerciali non correnti e correnti	74
28 Debiti per imposte sul reddito	74
29 Ricavi delle vendite e prestazioni	75
30 Altri proventi	76
31 Costo del personale	76
32 Materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	77
33 Costi per servizi	77
34 Costi per godimento beni di terzi	78
35 Altri costi operativi	78
36 Capitalizzazione di costi per lavori interni	78
37 Ammortamenti	79
38 Svalutazioni e perdite (riprese) di valore	79
39 Accantonamenti per rischi ed oneri	79
40 Proventi finanziari	80
41 Oneri finanziari	80
42 Oneri finanziari capitalizzati	80

43	Imposte sul reddito dell'esercizio correnti, differite e anticipate	80
45	Compensi Amministratori e Sindaci	84
46	Compensi alla Società di Revisione.....	84
47	Informativa sull'attività di direzione e coordinamento	85
48	Parti correlate.....	86
	Altre operazioni con parti correlate.....	86
	Rapporti commerciali e di altra natura	87
	Rapporti finanziari.....	88
49	Fatti intervenuti dopo la data di riferimento del bilancio	88

LETTERA DEL PRESIDENTE

Signori Azionisti,

la Società, anche quest'anno, ha chiuso l'esercizio con un risultato positivo, confermando la Nel 2010 è stata registrata, infatti, una crescita in tutti i settori in cui Centostazioni opera: dalle attività valorizzazione commerciale degli *asset*, alla gestione integrata dei servizi di manutenzione e pulizie, ed alle attività di *engineering*.

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

Il 2010 ha visto il proseguimento delle opere di riqualificazione delle stazioni con l'ultimazione di alcuni complessi ferroviari interessati da interventi di restyling e trasformazione architettonica. Tra le principali stazioni rinnovate si segnalano quelle di Ancona, Belluno, Bolzano, L'Aquila, Milano Rogoredo, Ravenna, Pordenone.

Tali realizzazioni hanno portato alla sottoscrizione di nuovi accordi per la valorizzazione degli *asset* gestiti, pur nel quadro della difficile congiuntura economica nazionale. Sono stati, infatti, definiti alcuni contratti sia di tipo commerciale che pubblicitario con partner di importanza nazionale. La consueta attenzione alla promozione di iniziative di tipo culturale e di impatto sociale ha inoltre permesso di rafforzare ulteriormente l'immagine positiva delle stazioni.

I principali indicatori di redditività ampiamente positivi, confermano quanto sopra rappresentato. Infatti, il Conto Economico dell'esercizio 2010 presenta i dati di seguito riassunti:

	<i>(in migliaia di Euro)</i>	
Ricavi Operativi	76.692	+ 6%
Margine operativo lordo	19.605	+ 26%
Risultato operativo	15.580	+ 26%
Risultato netto	9.740	+ 28%

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

Carlo De Vito



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

CAPITALE SOCIALE EURO 8.333.335,00 I.V.

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

**RELAZIONE SULLA GESTIONE
DELL'ESERCIZIO AL 31 DICEMBRE 2010**

PRINCIPALI RISULTATI RAGGIUNTI NEL 2010

L'esercizio 2010, che rappresenta il nono anno di attività di Centostazioni, si chiude con un utile netto pari ad euro 9.739.969, a fronte del risultato, di euro 7.600.903, registrato nel precedente esercizio sociale.

Tale risultato positivo emerge, in sintesi, dalla seguente situazione patrimoniale al 31 dicembre 2010:

Totale Attivo	98.536.643
Totale Passività	61.214.701
Patrimonio Netto	
<i>(prima del risultato d'esercizio)</i>	27.581.973
Utile Netto dell'esercizio	9.739.969

Di seguito si riportano i principali indici reddituali e finanziari.

INDICI		2010	2009
- ROE	RN/MP*	37,36%	31,74%
- ROI	RO/CI*	29,57%	27,79%
- ROS	RO/RIC	20,36%	17,04%
- MOL/RICAVI OPERATIVI	MOL/RIC	25,41%	21,41%
- ROTAZIONE DEL CAPITALE INVESTITO	RIC/CI*	1,45	1,63
- GRADO DI INDEBITAMENTO FINANZIARIO	DF/MP	0,54	0,67

LEGENDA

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

DF: Debiti finanziari

MOL: Margine operativo lordo

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

MP: Mezzi propri

RIC: Ricavi operativi

RN: Risultato netto

RO: Risultato operativo

In particolare si segnala la significativa evoluzione del ROE e la riduzione del grado di indebitamento finanziario. Si rinvia ad altra parte della relazione per l'analisi ed il commento, tra l'altro, degli indicatori reddituali, finanziari e qualitativi (*customer satisfaction*).

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

PRINCIPALI EVENTI DELL'ANNO

La Società gestisce i centotré complessi immobiliari che costituiscono il network.

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

Gestione Commerciale

L'attività di gestione commerciale può essere suddivisa in due macro-settori:

- *Property Management*
- *Sviluppo Business*
- *Advertising*

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

Property Management

Le attività caratteristiche di gestione sono state interessate nel corso dell'anno dalla riorganizzazione della B.U., in ottica di efficienza. Ciò ha comportato, in particolare per quanto riguarda il processo di acquisizione di contratti di locazione con terzi, esigenze di revisione dei processi interni che hanno comunque portato a risultati positivi, in linea con gli obiettivi di produzione complessiva.

Alcuni dati indicativi delle attività svolte nell'area **Gestione Terzi**: 336 posizioni lavorate - a partire dalle schede di trattativa commerciale - con 257 nuovi contratti inseriti in gestione nel corso dell'esercizio. Alla fine dell'anno risultavano in gestione 776 anagrafiche REM attive, relative a 444 posizioni cliente (non considerando i contratti con Società del Gruppo FS, le occupazioni per uso abitativo ed altri convenzionali – ditte pulizie, vettori ferroviari, ecc – gestiti in altra area di Property).

Le registrazioni ai fini impositivi dei contratti in gestione hanno comportato operazioni di verifica e caricamento per 864 posizioni, per un totale di imposte pari a circa 314 mila euro. Si sono svolte le ordinarie attività di controllo dei fatturati (*royalties*) su circa 313 posizioni REM, 54 delle quali hanno prodotto conguagli positivi per complessivi 478 mila euro circa (parte dei quali, pari a ca. euro 268 mila, già oggetto di accertamento per il bilancio 2009), oltre agli adeguamenti dei minimi garantiti - per effetto dei meccanismi di consolidamento - pari complessivamente a circa 228 mila euro per l'anno 2010.

Particolare impegno hanno richiesto le attività di controllo e di *due diligence* relative alle posizioni edicole (94 rivendite giornali e prodotti editoriali), rientrate in gestione Property dal luglio 2010, in esito alla risoluzione del previgente rapporto contrattuale con ViaVai e alla conseguente cessione di tutti i contratti di locazione relativi alle singole rivendite.

È stata svolta un'attività straordinaria di verifica documentale che ha prodotto il riordino dei fascicoli ed il trasferimento su supporto informatico della documentazione essenziale relativa a ca. 645 contratti.

La **gestione del credito** ha risentito del contesto di riferimento, sono state definite 55 operazioni di natura transattiva, a partire dalle relative IRC (Istruttorie per il Recupero del Credito). Oltre alle normali azioni di sollecito, sono stati trasferiti alla D. Legale 45 fascicoli/posizione per valutazioni ed azioni di competenza.

Sono state formalizzate richieste di escussione fidejussioni (19 posizioni) per un valore complessivo di circa 360mila euro (290mila incassati). Sono state peraltro svincolate fidejussioni e depositi cauzionali per un valore totale pari a circa 647mila euro.

Nell'ambito di gestione dei rapporti con **Società del Gruppo FS**, oltre al *carry over*, è stata definita una nuova posizione per Terminali Italia, per la locazione di uffici nella stazione di Milano Rogoredo, con decorrenza economica dal mese di luglio.

Sono stati consuntivati e condivisi con **Trenitalia** (TI) i corrispettivi di locazione relativi al primo biennio di contratto (2008-2009). Particolare impegno è stato dedicato alla gestione del piano dei rilasci 2010, previsto da TI, che ha comportato un notevole onere di controllo e coordinamento delle attività, anche in sede territoriale in collaborazione con i Raggruppamenti competenti, con un risultato positivo di esercizio per Centostazioni pari a circa 697mila euro di incremento dei ricavi rispetto alle previsioni iniziali.

Sono state recuperate indennità di occupazione da **altri vettori ferroviari** (le Ferrovie Svizzere fino a fine 2008, e le Ferrovie Francesi fino a tutto il mese di giugno 2010) con i quali si sono svolti negoziati per la definizione dei rispettivi rapporti di conduzione che prevedono anche il saldo dei periodi di competenza pregressi. In particolare, per quanto riguarda la presenza di FFSS nella stazione di Domodossola, è stata definito il contratto di locazione, sottoscritto nel mese di dicembre.

Sono stati perfezionati 4 contratti di locazione derivanti dall'accordo con **NTV** del dicembre 2009.

È stato sottoscritto il nuovo contratto di locazione con la **Patrimonio DLF** che risolve il precedente Contratto Unico Nazionale. Il contratto – che non ha ad oggetto le porzioni già utilizzate come mensa - decorre dall'1.07.2010 e regola la conduzione di consistenze complessivamente pari a circa 4.500 mq, mentre prevede la riconsegna (in gran parte avvenuta) di porzioni immobiliari per circa 2.300 mq.

È stato formalizzato un ulteriore contratto di locazione temporanea (11 mesi, con scadenza a maggio 2011, per una consistenza complessiva di ca.1.800 mq) con **Cofely** per gli spazi utilizzati in relazione all'appalto di Global Service.

Sono state effettuate attività di due diligence, aggiornamento dati e reporting per l'attuazione del **Piano Alloggi** deliberato in CdA nel marzo 2010, concluse con l'invio - a gennaio 2011 - delle proposte di rinnovo dei contratti ad uso abitativo per 127 posizioni che risultano in occupazione di fatto.

Nell'area **Oneri Accessori** è stata effettuata, a consuntivo dell'esercizio 2009, la ripartizione dei costi di conduzione dei complessi immobiliari di stazione e si è proceduto ad imputare e fatturare i relativi conguagli d'esercizio, salvo la quota relativa ai contenziosi in atto ed agli alloggi per i quali risultano occupazioni di fatto (che si prevede di recuperare, per quanto possibile, contestualmente alla regolarizzazione delle posizioni). In collaborazione con B.U. Services, in particolare, sono state individuate soluzioni per una più puntuale rendicontazione dei costi afferenti le utenze comuni. In considerazione delle variazioni intervenute in corso d'anno sullo stato di occupazione degli immobili, si è proceduto – come di prassi - all'aggiornamento delle tabelle di ripartizione millesimale (costituenti allegato al “Regolamento di Stazione” che norma l'uso degli immobili e determina i criteri di ripartizione dei costi di conduzione tra i diversi conduttori).

Sono proseguite con regolarità le attività di revisione ed aggiornamento delle **consistenze immobiliari** e di supporto alle iniziative di sviluppo commerciale, con particolare impegno dedicato ai contratti definiti ed in corso di definizione per *vending* e per edicole ed alle verifiche relative al Piano Alloggi. Con il supporto dei Sistemi Informativi, è stata avviata un'impegnativa attività di integrazione della banca-dati con le informazioni relative a centri di ricavo diversi dai locali (bacheche, apparecchiature automatiche, ecc) che si prevede di completare nell'anno in corso. Rilevante anche l'attività svolta per il controllo ed aggiornamento dei dati catastali, progressivamente forniti dalla Direzione Operativa, con costante necessità di confronto ed allineamento.

Sviluppo Business

L'incremento dei ricavi, nonostante il perdurare della difficile congiuntura economica, è stato funzione soprattutto dell'attività di rinnovi di contratti in scadenza, di gestione di partite straordinarie e di contenimento delle richieste di riduzione dei canoni commerciali determinati dall'insostenibilità dei corrispettivi locativi pattuiti. Continua, infatti, a perdurare un ridotto interesse degli operatori commerciali all'implementazione di nuove attività in stazione anche in relazione alla minore appetibilità degli spazi commerciali rimasti disponibili.

In particolare hanno avuto effetti positivi sulle Locazioni da terzi le regolarizzazioni delle posizioni in contenzioso di alcuni ristoratori (Como, Livorno ed Orte) ed i nuovi accordi con le Ferrovie Svizzere a Domodossola ed alcune tabaccherie (Parma).

RISTORAZIONE: la continua attività di verifica, selezione e ottimizzazione dei partner esistenti, in funzione di specifici piani commerciali di riqualificazione e valorizzazione del servizio, ha portato a ri-negoziare o formalizzare nuovi affidamenti per le attività di ristorazione in particolare nelle stazioni di Asti, Barletta, Monza e Termoli con un incremento dei minimi garantiti. In adempimento a quanto previsto dall'accordo quadro con Cremonini, si sono aperte le attività di Bolzano e Messina e si è formalizzato un nuovo contratto per una panetteria a Ferrara ed una gelateria a Parma.

RETAIL: per l'attività di sviluppo commerciale nel settore *no-food* si evidenzia quanto segue.

- L'attività di crescita qualitativa dei brand all'interno della stazione di Milano Porta Garibaldi che ha portato all'apertura di un negozio di scarpe sportive di livello internazionale ed all'ampliamento del negozio di intimo.
- Lo sviluppo ed implementazione del circuito "Temporary Shop" di cui si registra un riempimento prossimo all'80% nell'arco del corrente anno con trasformazione di alcune attività in contratti tradizionali;
- Il controllo e censimento delle attività delle edicole per impostare il rinnovo dei contratti.
- La sottoscrizione di nuovi contratti in particolare tra i più significativi: una struttura ricettiva a L'Aquila ed attività commerciali a Lecco, a Savona, a Belluno e Milano;
- L'implementazione del contratto delle foto digitali nel settore del "vending automatico";
- La formalizzazione e regolarizzazione di contratti scaduti per lo svolgimento di attività di tabaccheria presso le stazioni di: Savona, Arezzo e Foligno con notevole aumento del canone minimo garantito.

RINEGOZIAZIONI IN *PEJUS* E RECESSI: a causa della perdurante situazione di crisi, Centostazioni ha dovuto accettare le RICHIESTE di recesso e di "rinegoziazioni in *pejus*" provenienti dai partner commerciali.

Di seguito le partite più rilevanti:

- accettazione delle richieste di recesso da parte delle attività retail nelle librerie;
- accettazione della richiesta di recesso di un operatore del settore per la vendita di prodotti parafarmaceutici nelle stazioni di Ferrara e Treviso;
- rinegoziazione in *pejus* per alcuni operatori del settore assicurativo, della GDO e della ristorazione;
- rinegoziazione in *pejus* per i contratti riferiti ai punti di ristorazione gestiti da Airst S.p.A.

ALTRE FATTISPECIE: da sottolineare inoltre l'intesa per lo sviluppo di:

- attività di market nelle stazioni di Savona, Pisa, Bolzano e Messina per una superficie complessiva di circa 3.000 mq.;
- attività bancomat in circa 14 stazioni con primario gruppo bancario italiano;
- attività ricettiva nelle stazioni di Salerno e Caserta per circa 1.000 mq.;

Advertising

In merito alla pubblicità tradizionale, i ricavi derivanti dalla raccolta della Concessionaria si sono rivelati positivi e in costante crescita: infatti, sono stati raggiunti gli obiettivi stimati in budget, con una raccolta pari a 5,5 mln di euro (+34% sul 2009). Tale risultato ha consentito a Centostazioni, oltre al riconoscimento del minimo garantito previsto da contratto (2,5 mln di euro), un congruo positivo di ca. 260 mila euro.

Anche i ricavi dell'attività diretta di Centostazioni si confermano positivi: l'importo totale di ca. 600 mila euro ha fatto registrare rispetto all'anno precedente, un incremento di ca. il 65%.

Si evidenzia che il 73% di tale raccolta è stato conseguito attraverso attività di aree engagement e sono le stazioni di Milano Porta Garibaldi, Roma Ostiense, Padova, Pisa e Trieste che hanno registrato i dati più significativi raccogliendo il 28% dei ricavi.

Per quanto riguarda la videocomunicazione, la raccolta del 2010 è pari a ca. 2 mln di euro. Il budget previsto da contratto non è stato raggiunto poiché la vendita è partita in ritardo (maggio 2010) e siamo tutt'oggi ancora in fase di implementazione del numero dei monitor nelle due stazioni di Milano e di Roma che sono le più richieste dal mercato e quindi le più appetibili dal punto di vista commerciale. Pertanto, non avendo superato il budget di raccolta previsto in contratto, il riconoscimento per Centostazioni è pari all'importo del minimo garantito (1 mln di euro.)

Facility Management

La gestione ordinaria delle attività di Facility Management prevista dai contratti di Global Service è proseguita nel corso del 2010 sul puntuale controllo degli "standard qualitativi" relativi al comfort e decoro sia delle aree aperte al pubblico che di quelle dei principali clienti interni (RFI – Trenitalia) dei complessi immobiliari in gestione.

La trasformazione organizzativa Aziendale attuata nel mese di gennaio 2010 del personale territoriale interessato - da Responsabile di Zona in Building Manager – estendendo le competenze nell'area del facility, ha contribuito ad un migliore conduzione dei servizi richiesti per i singoli immobili. Di fatto il numero di immobili controllati da ciascun Building Manager (circa 4-5 immobili) risulta essere nettamente inferiore rispetto al numero di stazioni gestiti dalle precedenti figure Facility Manager (17 – 18 complessi immobiliari).

I referenti territoriali hanno eseguito circa 4500 ispezioni sulle stazioni ovvero circa 8750 controlli sulle attività riguardanti il servizio di manutenzione e pulizia e l'attenzione principale è stata volta al controllo delle attività programmate.

Conseguentemente i risultati della customer satisfaction dell'ultimo anno, posti a confronto con i dati omologhi del 2009 (trimestre mobile ott-dic), hanno continuato a registrare un trend positivo, come di seguito indicato:

Fattori di <i>Customer Satisfaction</i> (IV trimestre)	% di soddisfazione		
	2010	2009	delta
Giudizio complessivo sulla permanenza in stazione	95,8	85,1	+10,7
Comfort nel complesso	96,0	89,8	+6,2
Manutenzione e decoro nel complesso	94,1	82,5	+11,6
Pulizia nel complesso	94,3	84,8	+9,5

Per ciò che concerne la gestione delle utenze, il costante monitoraggio ed aggiornamento del data base ha permesso di proseguire sul processo di ottimizzazione tecnica tale da poter controllare i consumi e consentire una corretta ripartizione dei relativi costi.

La Società anche per il 2010 si è rivolta al mercato libero attraverso la procedura di gara per l'affidamento ad un unico gestore di tutte le utenze elettriche in carico. Il numero complessivo di utenze elettriche gestite risulta quasi raddoppiato, passando da n. 38 nel 2009 a n. 57 nel 2010.

Infine, al fine di soddisfare le esigenze della committenza di RFI, le attività di Facility, oltre che sugli aspetti qualitativi degli anzidetti servizi, si sono focalizzate sulla riduzione di alcune voci di costo, rientranti soprattutto nelle prestazioni cosiddette extra canone.

La BU Services si è inoltra occupata, dall'inizio dell'anno di gestione, della riformulazione degli atti di gara per l'assegnazione dei servizi di stazione per gli anni 2011-2016. La gara si è conclusa nel mese di ottobre 2010 ed è stata aggiudicata con il criterio del "prezzo più basso". L'importo complessivo posto a base d'asta per i tre lotti in cui sono stati raggruppati i 103 complessi immobiliari, è stato di Euro 179.360.034 oltre ad Euro 10.563.097 (non soggetti a ribasso).

Nell'ambito della gestione dei contratti riguardanti i cosiddetti Servizi Generali dell'Azienda, per avvenuta scadenza, la BU Services ha rinegoziato il contratto di telefonia mobile con il medesimo operatore Vodafone per ulteriori sei mesi del 2011 e concretizzando un ulteriore risparmio pari al circa 30% rispetto a quello precedente.

Relazioni esterne

Centostazioni ha focalizzato, nel corso del 2010, la propria comunicazione sui temi principali del piano industriale, supportando con coerenza l'impegno dell'azienda verso gli obiettivi di business programmati. Nell'ambito delle attività legate alla promozione dell'immagine e visibilità delle iniziative aziendali, si è puntato a:

- rinnovare l'attenzione e la cura quotidiana dei Rapporti con la Stampa: monitoraggio costante delle principali testate giornalistiche sui temi rilevanti per l'azienda, promozione della visibilità della Società, delle attività e risultati di business sia a livello nazionale che locale; riscontri in tempo reale agli organi di stampa, a tutela della reputazione aziendale e in linea con le policy di Gruppo. Valorizzazione dell'apporto degli azionisti.
- realizzare il nuovo Sito Internet Centostazioni con la creazione del gruppo di lavoro e la messa *on line* delle prime 30 stazioni (top) al fine di garantire alla Società una presenza sul web funzionale al raggiungimento dei propri obiettivi.

Iniziativa Pubbliche

Il 2010 ha visto la Società impegnata nella partecipazione ad alcune importanti manifestazioni nazionali a carattere istituzionale e culturale.

- celebrazioni per il 150° Anniversario dell'Unità d'Italia, programmate dal Comitato Interministeriale - Presidenza Consiglio dei Ministri, in collaborazione con il Gruppo FS. A maggio, campagna di informazione rivolta ai cittadini e viaggiatori per promuovere eventi e commemorazioni storiche legati alla Spedizione dei Mille in 10 scali del circuito: Chiavari, Genova Sampierdarena, Imperia, Rapallo, Savona, Sanremo, Ventimiglia, La Spezia, Catania e Messina;
- Gennaio - Giornata della Memoria della Shoah con momenti di commemorazione nelle stazioni, in ricordo della partenza dei treni verso i campi di concentramento, alla presenza di Autorità, stampa e scolaresche;
- Giugno/Dicembre - Campagne di informazione e comunicazione istituzionale promosse dai Ministeri Pari Opportunità, Lavoro, Salute e Politiche Sociali, nelle principali location ferroviarie, tra cui: "Abilità diverse, stessa voglia di vita" (diversità), "Non sei sola contro la violenza di ogni giorno" (*stalking* vs donne), ed altre per la tutela della sicurezza sul lavoro.
- Dicembre - iniziative per le festività natalizie all'interno degli edifici ferroviari - celebrazioni, concerti, presepi e allestimenti con il coinvolgimento di istituzioni, cittadini e viaggiatori.

Iniziative di Responsabilità Sociale

Non sono mancate iniziative di *Corporate Social Responsibility*, mirate a rafforzare l'immagine e la reputazione dell'azienda attraverso la pianificazione di manifestazioni e iniziative a tutela dell'ambiente e del risparmio energetico:

Tra quelle più significative e di impatto:

- Febbraio - Giornata Nazionale "M'illumino di meno" per il risparmio energetico - La campagna di informazione e sensibilizzazione presso la stazione di Milano Porta Garibaldi, in collaborazione con la trasmissione radiofonica della RAI "Caterpillar", Cooperative di fair trade e il mensile "Altreconomia" ha visto l'organizzazione di appuntamenti dedicati; dall'aperitivo equo-solidale per la presentazione di pubblicazioni e libri per illustrare ai cittadini come scegliere i fornitori di elettricità e gas, ridurre i costi e tutelare l'ambiente, all'allestimento della 'bici dinamica' in grado di "illuminare" l'evento in stazione grazie al coinvolgimento degli ospiti, viaggiatori e frequentatori invitati a "pedalare" per alimentare lampadine a basso consumo energetico;
- Ottobre "Equo per Tutti" manifestazione promossa da Altromercato – la principale organizzazione di commercio equo e solidale mirata ad avvicinare sempre più persone ad abitudini di consumo sostenibili, mettendo in luce il meccanismo virtuoso delle filiere equosolidali e del Fair trade Internazionale. L'evento ha visto la realizzazione di Gazebo informativi, occasioni di intrattenimento, mostre 'multisensoriali' nelle stazioni di Trieste, Trento, Pisa, Padova, Bolzano, Genova Sampierdarena, Cremona e Milano Porta Garibaldi;
- Ottobre – Help Center stazione di Rimini: supporto alla campagna informativa, in collaborazione con Rete Ferroviaria Italiana e l'Amministrazione comunale.

In tale ambito si sono organizzati eventi culturali, atti a promuovere i valori della solidarietà sociale e l'integrazione tra popoli appartenenti a etnie e tradizioni differenti.

- Novembre – Mostra fotografica in stazione, promossa dal Comune di Reggio Emilia in occasione della Settimana della Dichiarazione dei Diritti dell'uomo: dedicata alla cultura della pace e ai temi della convivenza, intercultura e integrazione sociale dei migranti.
- Dicembre – "Ferrovie e Integrazione. Immagine e Cultura di un'Europa multi-etnica", concorso e mostra fotografica itinerante europea presso la Sala Presidenziale della stazione di Roma Ostiense, con tappe Luxembourg e Bruxelles ;

I 44 scatti in rassegna reinterpretano le stazioni, come spazi d'integrazione, confronto, incontro e relazioni umane. Indetto un Concorso internazionale promosso da Progetto Immigrazione Oggi onlus con Ferrovie dello Stato e le Ferrovie di Francia, Spagna, Belgio, Polonia e Lussemburgo, i cui vincitori sono stati premiati dal Presidente della Repubblica.

Iniziative Culturali

Particolare rilievo è stato dato alle attività legate alla Promozione dello sport, del Fair Play, del Giovani:

- Maggio Golden Gala 2010, Mediapartnership con CONI;
- Giugno “Roma Seven 2010” - IX edizione del Torneo internazionale di Rugby: Media-sponsorship attraverso il sistema di videocomunicazione distribuito nelle stazioni del network a sostegno dello sport, dei giovani e della multiculturalità;
- Luglio – “Volley 2010”, Campionati del mondo di pallavolo maschili, in collaborazione con FIVB.

Attività di promozione

Centostazioni ha inoltre dato impulso a attività di promozione delle stazioni del network come location ideali per produzioni artistiche in ambiti differenti. Tre le macro aree interessate da tali iniziative:

Arte, Cultura, Spettacolo

Tra tali attività di natura culturale, di notevole rilievo quelle legate ai temi dell’Education, con particolare attenzione alla sensibilizzazione verso la biodiversità, la tutela dell’ambiente e il vivere sostenibile:

- Febbraio - “Arriva un treno carico carico di...” presso le stazioni di Milano Porta Garibaldi e Brescia. Iniziativa volta all’educazione alimentare degli alunni delle Scuole Primarie in collaborazione con Regione Lombardia e Agrimercati - Camera di Commercio di Milano;
- Aprile - “Salone del Mobile 2010”- Milano – tra le importanti iniziative programmate in città per il “Fuori Salone”, la stazione Milanese é diventata insolita location per l’installazione di Design “Il Frutteto Urbano”, elaborato dell’architetto olandese Ton Matton, in collaborazione con Comune, Provincia e Politecnico di Milano, nell’ambito di eventi collegati con FAO ed Expo 2015 ed un network di 30 associazioni milanesi;
- Giugno - Premio “ Una vita per il cinema” riprese negli scali ferroviari per film, documentari e fiction tv, produzioni cinematografiche nelle stazioni, Rai tv digitale;
- Luglio-settembre – Media partner “Ravello Festival”, kermesse internazionale con eventi d’arte, cultura, musica, teatro e gastronomia d’élite;
- Settembre - Festival di Danza "Urbanica/Danza e movimento urbano”, performance di danza contemporanea e videodanza in stazione in collaborazione con Comune di Ferrara, Fondazione Teatro Comunale di Ferrara;

Promozione del Made in Italy, dei prodotti tipici locali e del Turismo

- Iniziativa itinerante “Prodotti italiani in tour nelle stazioni” finalizzata alla promozione dei prodotti made in Italy;
- Iniziative in collaborazione con Enti Locali (Comune di Padova, Comune di Riccione, etc.), Istituzioni (Ministero Pari Opportunità, Ministero del Lavoro, Salute e Politiche Sociali) Partiti, Associazioni e rappresentanti della società civile – gruppi di interesse locali.

Mostre a tema: valorizzazione delle bellezze artistiche e naturali del territorio

- Febbraio - mostra fotografica documentaria “Percorsi di Sicilia” sulla storia delle Ferrovie nell’isola;
- Luglio - Mostra sui 150 anni della stazione di Bolzano, in collaborazione con il Kuratorium dei Beni Culturali di Bolzano.

Comunicazione di Mercato

Nel corso dell’anno sono state programmate iniziative promozionali con partner commerciali accompagnate da attività di Comunicazione e Ufficio Stampa e sostegno dello sviluppo e valorizzazione dell’asset. Gli eventi realizzati hanno riguardato l’inaugurazione, le aperture commerciali e di servizi nelle stazioni, nonché la comunicazione e valorizzazione di particolari attività presenti nelle stazioni del network (Briccocoafè stazione di Trieste, segnalato da Gambero Rosso Bar d’Italia 2011, Altro Mercato).

A supporto di tali iniziative, realizzati:

- Scouting commerciale presso fiere e manifestazioni di settore (ENADA, BIT, Expotrade. Pitti Moda);
- Esposizione di totem promozionali dell’attività di CS in stazione;
- Campagna annunci su stampa locale per promozione spazi commerciali specifici (i.e. Insetto immobiliare Gazzetta del Mezzogiorno);
- Campagna di direct mailing su contatti qualificati per presentare l’offerta Advertising;
- Affissioni promozionali in stazione per spazi commerciali;
- Partecipazione dei Responsabili Sales in qualità di relatori ai convegno POPAI ed Assotemporary;
- Affiliazione ad Assofranchising ed Assotemporary.

Qualità - Ambiente - Sicurezza

Nel 2010 la società ha dato corso alle seguenti attività:

- Superamento delle verifiche di mantenimento della certificazione del Sistema di Gestione Integrato Sicurezza Qualità Ambiente avente ad oggetto la “Valorizzazione e

Riqualificazione di patrimoni immobiliari; gestione portafoglio immobiliare, servizi di property e facility management; progettazione e direzione lavori” applicata a tutte le sedi di lavoro di Centostazioni.

- Adesione al progetto di FS Holding per lo sviluppo del Sistema di Gestione Ambientale di Gruppo.
- Definizione degli obiettivi ambientali 2011-2015 con particolare riferimento alle aree prioritarie di intervento sulle quali si concentrare specifiche iniziative.

RISORSE UMANE

L'evoluzione della consistenza del Personale

In relazione alla consistenza alla fine del periodo distinta per categoria con le variazioni intervenute, questa la situazione: al 31/12/2009 la Società contava 130 dipendenti di cui 5 dirigenti, 35 quadri e 90 impiegati; di questi, 123 con contratto a tempo indeterminato, 2 con contratto a tempo determinato e 5 a tempo determinato con contratto di sostituzione maternità. A queste risorse occorre aggiungere 1 dirigente distaccato.

Al 31/12/2010 la Società conta 124 dipendenti di cui 5 dirigenti, 34 quadri e 85 impiegati; di questi 122 a tempo indeterminato, 1 a tempo determinato e 1 a tempo determinato con contratto di sostituzione maternità. A queste risorse si aggiunge 1 dirigente distaccato.

Organico	31/12/2010	31/12/2009	Variazioni	Media 2010	Media 2009
Dirigenti	5	5	0	4,92	5,5
Quadri	34	35	-1	34,50	34,5
Impiegati	85	90	-5	89,33	88,6
Operai	-	-	-	-	-
TOTALE	124	130	- 6	128,8	128,6

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

Relazioni industriali

È stata svolta la consueta attività di relazioni e rapporti con organizzazioni sindacali e rappresentanti dei lavoratori di ditte appaltatrici e/o di esercenti commerciali locatari.

Il 2010 ha visto una relativa “tranquillità” sul fronte locatizio, pur anticipandosi indizi della complessa gestione alloggi delle Ferrovie dello Stato, giunta a termini di scadenza e rinnovazione.

Per quanto concerne il Global Service, le criticità si sono manifestate soprattutto nell'area lombarda e settentrionale, per le implicazioni di procedure fallimentari di Ditte in precedenza sub-appaltatrici nei lotti di competenza Centostazioni.

Tali criticità sono state affrontate nelle forme consentite e con adeguata efficacia.

Attività di formazione del personale

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

L'ottica è stata poi quella di non ostacolare momenti formativi individuati dagli stessi interessati, tramite corsi gratuiti o, nel caso di Quadri, attività erogate dal Quadrifor.

Nei mesi di maggio e giugno, inoltre, sono state svolte cinque sessioni formative sul Decreto Legislativo 231/2001, dirette a tutto il personale dipendente, ai collaboratori e ai tirocinanti.

L'iniziativa, promossa dall'Organismo di Vigilanza, supportata dalla Direzione del Personale e gestita con l'apporto di un Consulente esterno, ha riguardato i contenuti generali del Decreto, i connessi aspetti di organizzazione aziendale, i principi etici (con intervento del Comitato Etico aziendale), le aree di rischio accorpate per gruppi di funzioni.

Sono stati inoltre programmati corsi di aggiornamento sul D.Lgs. 81/2008, da erogarsi a seguito di ricerca di mercato e individuazione della Società specializzata nel settore.

Organizzazione e sviluppo

Il 2010 ha visto la sostanziale conferma degli orientamenti aziendali consolidati sui temi di organizzazione e sviluppo.

Per quanto attiene al primo aspetto, si è proceduto nella graduale focalizzazione – del resto già avviata – delle questioni di assetto, di logica funzionale, di efficienza dei flussi e dei processi.

Ciò è stato favorito anche da concomitanti attività sviluppate da Enti di Controllo interno (OdV, Audit, Comitato Etico), che in Centostazioni hanno prodotto momenti di coordinamento e integrazione con le ordinarie attività aziendali soprattutto in ordine alla consapevolezza diffusa circa missioni, responsabilità, vincoli, controlli, opportunità di miglioramento, trasparenza.

Inoltre, si è avviata – in coordinamento con altre funzioni aziendali – una fase di revisione e messa a punto di alcune procedure, onde favorirne la migliore e più completa articolazione e il più effettivo vigore.

Quanto alle politiche di sviluppo del personale, si è proseguito nei già acquisiti orientamenti tesi a valorizzare le professionalità interne, ottimizzandone esperienze e attitudini in consentite diversificazioni, evidentemente proposte e attuate come opportunità di crescita.

A ciò si è affiancata una prudente valutazione circa la necessità di alcuni nuovi inserimenti, soprattutto là dove le esigenze operative ne hanno evidenziato il carattere non demandabile e il concomitante aspetto di utile investimento in vista di possibili, futuri impieghi anche su fronti oggi non implementati.

Lo stile di gestione delle risorse è stato invece caratterizzato da una costante sensibilizzazione su comportamenti, codici e prescrizioni aziendali, con una rinnovata e più pronunciata attenzione alla diffusione culturale dei temi dell'organizzazione e della governance in senso lato, confermando naturalmente i consueti orientamenti in tema di promozione di adeguati standard relazionali, di clima e di motivazione.

POLITICA AMBIENTALE

Centostazioni è impegnata nella Politica Ambientale di Gruppo FS per la tutela dell'ambiente come elemento strategico nello sviluppo delle proprie attività di business e concreta espressione della responsabilità d'impresa.

L'azienda si impegna a indirizzare i settori e le attività in cui opera - progettazione, realizzazione e manutenzione delle opere, valorizzazione e gestione delle stazioni - verso una maggiore consapevolezza ambientale, sensibilizzando i principali *stakeholder* al miglioramento dell'efficienza energetica e alla promozione dell'utilizzo di fonti rinnovabili, alla salvaguardia del territorio e della biodiversità, alla riduzione di emissioni acustiche, elettromagnetiche, in atmosfera, suolo e acque. Il perseguimento di questi importanti obiettivi è garantito dal Sistema di Gestione Integrata della Sicurezza, Qualità e Ambiente, finalizzato allo sviluppo di progetti in grado di assicurare il miglioramento della qualità della vita nell'ambito degli asset gestiti, nel rispetto delle normative a livello comunitario, nazionale e regionale. Ne è un esempio l'avvio del percorso di Certificazione Energetica degli immobili ferroviari in gestione, con l'ottenimento dell'Attestato di Certificazione Energetica per i Fabbricati Viaggiatori di Alessandria, Milano Porta Garibaldi, Padova, Rimini, Foligno e Salerno.

RAPPORTO CON I CLIENTI

Centostazioni ha attuato nel corso del 2010 una strategia commerciale di tipo conservativo verso gli esercenti di stazione in difficoltà tesa a privilegiare il mantenimento del rapporto di locazione a canoni adeguati o una revisione dei termini di contratto piuttosto che pervenire ad una rescissione per morosità.

Al fine di attrarre nuovi investitori in stazione la BU Sales ha inoltre previsto:

- nuovi *business model* improntati alla flessibilità, con minimi garantiti contenuti;
- nuove forme contrattuali con durate inferiori al classico 6+6 (i.e. *Temporary Shop*).

Anche la base Clienti degli investitori in Advertising presso le stazioni ha potuto beneficiare sia di un'offerta tradizionale e strutturata comprensiva di videocomunicazione, dedicata principalmente ai grandi investitori e curata dalla Concessionaria Exomedia, che di attività "below the line" gestite direttamente da Centostazioni con soluzioni più flessibili sia a livello di realizzazione che di scontistica.

Nel corso del 2010 è stato inoltre introdotto e portato a regime il CRM (*Customer Relationship Management*) che ha reso più strutturato il rapporto con il Cliente acquisito e potenziale evitando sovrapposizioni e ridondanze.

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

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

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

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

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

- dislocazione delle altre attività nelle aree fuori flusso (c.d. “aree fredde”).

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

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

QUADRO MACROECONOMICO

Dopo i timidi segnali positivi registrati nella seconda metà del 2009, la ripresa economica mondiale è proseguita nel 2010 con un ritmo di crescita diverso per aree geografiche e per paese, ma in generale lento e con prospettive di lungo termine abbastanza incerte.

<i>var % su anno precedente</i>	2009	2010
PIL		
Mondo	-0,2	5,2
paesi avanzati		
USA	-2,6	2,8
Regno Unito	-5,0	1,7
Area euro	-4,0	1,7
paesi emergenti		
Cina	9,1	10,3
India	5,7	9,5
America Latina	-2,1	6,2
Commercio mondiale	-11,2	13,7

Fonte dati: *Prometeia Rapporto di Previsione gennaio 2011*.

La crescita del PIL mondiale, trascinata dal commercio e pari al +5,2 per cento in media d’anno, è tornata a ritmi precedenti la crisi: fortemente positiva nei *paesi emergenti*, soprattutto asiatici, anche se non priva di zone d’ombra dovute a pressioni inflazionistiche; molto moderata nei *paesi avanzati* anche perché gravata da importanti sacche di disoccupazione.

In questo quadro congiunturale, nei *paesi avanzati* le azioni dei governi e delle banche centrali, in presenza di una domanda interna ancora fragile e di rischi inflazionistici contenuti, hanno mantenuto l’orientamento già fortemente espansivo delle politiche monetarie.

Diversamente è avvenuto nei *paesi emergenti* dove, a causa del rincaro dei prodotti alimentari, le pressioni inflazionistiche sono più accentuate e le autorità sono intervenute per rendere le condizioni monetarie meno accomodanti.

<i>var % su anno precedente</i>	2009	2010
Area euro		
PIL	-4,0	1,7
Germania	-4,7	3,5
Francia	-2,5	1,5
Italia	-5,1	1,0
Spagna	-3,7	-0,2
Inflazione	0,3	1,6
Germania	0,2	1,2
Francia	0,1	1,7
Italia	0,8	1,6
Spagna	-0,3	1,8
Domanda interna	-3,4	1,2
Germania	-1,5	2,6
Francia	-2,6	1,6
Italia	-3,8	1,3
Spagna	-5,9	-1,3

Fonte dati: *Prometeia Rapporto di Previsione gennaio 2011*.

Anche nell'area dell'euro, nonostante l'ostacolo del debito sovrano di alcuni paesi, la crescita economica è tornata su valori positivi; nel complesso, il PIL è cresciuto dell'1,7 per cento grazie al contributo delle esportazioni e degli investimenti, mentre la dinamica dei consumi delle famiglie ha risentito dell'incertezza delle prospettive sull'andamento dell'occupazione. Tra i paesi dell'Unione Europea l'evoluzione del PIL risulta decisamente sopra la media in Germania (+3,5 per cento in media d'anno) ed attorno alla media in Gran Bretagna ed in Francia, mentre la Spagna rappresenta il fanalino di coda con una variazione leggermente negativa. L'inflazione dell'area euro è andata gradualmente aumentando nel corso del 2010, trainata dalla ripresa dei prezzi al consumo dei prodotti alimentari ed energetici.

Per quanto riguarda l'economia italiana, con un tasso di variazione del PIL meno robusto rispetto ai maggiori paesi europei (+1,0 per cento), il quadro congiunturale resta debole. La dinamica di crescita, dopo un inizio d'anno incoraggiante, con espansioni attestatesi sul mezzo punto percentuale (+0,4 e +0,5 per cento rispettivamente nel primo e secondo trimestre), ha mostrato un evidente rallentamento sul finire del 2010 (+0,3 e 0,0 per cento rispettivamente nel terzo e quarto trimestre), in concomitanza con un leggero affievolimento della domanda pubblica e degli scambi commerciali. Il sostegno fornito dai consumi delle famiglie è stato pari

allo 0,7 per cento, a conferma di un loro atteggiamento prudente dovuto, da un lato, alla contrazione del reddito disponibile e, dall'altro, alle incerte prospettive sulle condizioni del mercato del lavoro. Alla fine dell'anno il tasso di disoccupazione ha raggiunto l'8,6 per cento, in aumento di circa un punto percentuale rispetto all'anno precedente; in aumento anche l'inflazione, +1,6 per cento (0,8 per cento nel 2009), che riflette in larga parte la dinamica dei prezzi dei prodotti alimentari ed energetici, così come la produzione industriale (+5,5 punti percentuali rispetto al 2009).

ANDAMENTO DEI MERCATI DI RIFERIMENTO

Nel 2010 il commercio al dettaglio ha registrato in Italia una tendenziale stabilità nel valore delle vendite rispetto al 2009 (+0,2%) con un aumento dello 0,3% per i generi non alimentari e un -0,3% per i beni alimentari (fonte: ISTAT).

Nel IV trimestre 2010 si evidenzia tuttavia una riduzione a livello nazionale delle vendite rispetto all'omologo del 2009; il dato peggiore si attesta nel Mezzogiorno (-2,7%), mentre il Nord Est segna una contrazione contenuta (-0,3%). In maggior sofferenza risultano i piccoli esercizi, mentre gli Iper e i Supermercati segnano una crescita nelle vendite pari a +0,7% (Fonte: UNIONCAMERE).

L'andamento del settore dei servizi ha registrato un incremento dello 0,1% di media nazionale e rispecchia, nella distribuzione territoriale, l'andamento del settore Commercio. Il comparto dei servizi alla persona, degli alberghi e ristoranti risulta stabile, mentre appare in sofferenza quello dei bar (-1,0%). (Fonte: UNIONCAMERE).

Nonostante lo scenario poco esaltante, Movimprese, l'Osservatorio di Unioncamere sulla natalità delle imprese, ha registrato nel 2010 un aumento generale delle registrazioni nel settore commercio pari all' 1,1%, delle attività professionali del 4,2%, del noleggio, delle agenzie di viaggio e dei servizi alle imprese del 3,8%.

In questo contesto di riferimento, la richiesta di immobili in locazione a fini commerciali ha subito rispetto a quanto già emerso nel corso del 2009 un'ulteriore contrazione.

Per i negozi si registra una flessione del numero dei contratti di circa l'1,6%, che diventa più sensibile per le unità immobiliari uso ufficio (-3,42%). Anche l'importo al metro quadro dei contratti finalizzati evidenzia un canone medio inferiore rispettivamente del 3,93% per quanto riguarda i negozi e del 4,33% per gli uffici. I tempi medi di locazione, dalla presa in carico dello spazio da parte dell'intermediario fino alla finalizzazione del contratto sono in continua crescita, segno che il mercato non è in grado di assorbire l'offerta di immobili (Fonte: Osservatorio Immobiliare Nazionale Settore Urbano, FIAIP- Università degli Studi di Napoli Federico II).

Per quanto riguarda il settore della raccolta pubblicitaria, nonostante il 2010 sia stato foriero di una netta ripresa con gli investimenti globali in aumento del 4,7%, a livello di mezzi il comparto outdoor è rimasto pressoché invariato rispetto all'anno precedente, con un contenuto +1,4%. Trainante è invece risultato Internet (+20,1%), seguito dal cinema (+12,2%), dal *direct mailing* (+10,3%), dalla radio (+7,7%) e dalla TV (6,0%). (Fonte: Nielsen Media Research).

ANDAMENTO ECONOMICO E SITUAZIONE PATRIMONIALE – FINANZIARIA

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

Conto economico riclassificato

<i>(in migliaia di Euro)</i>			
Conto Economico riclassificato	2010	2009	Differenze
Ricavi Operativi (a)	76.692	72.465	4.227
Costo del lavoro	(7.701)	(8.287)	586
Altri costi	(49.386)	(48.662)	(724)
Totale Costi operativi (b)	(57.087)	(56.949)	(138)
Margine Operativo Lordo (c) = (a)-(b)	19.605	15.516	4.089
Ammortamenti e svalutazioni cespiti	(2.146)	(2.063)	(83)
Accantonamenti e svalutazioni:			
- Accantonamenti	(108)	(313)	205
- Svalutazioni attivo circolante	(1.771)	(795)	(976)
Risultato Operativo	15.580	12.345	3.234
Saldo gestione finanziaria	(538)	(524)	(14)
Risultato Ante – Imposte	15.042	11.821	3.221
Imposte sul reddito	(5.302)	(4.220)	(1.082)
Risultato Netto	9.740	7.601	2.139

La Società chiude il 2010 con un margine operativo lordo di euro 19.605 mila, con un incremento di euro 4.089 mila (+26,3%) rispetto l'esercizio precedente.

Sono da segnalare, in particolare:

- incremento di 4.227 mila euro (+5,8%) nei ricavi operativi, rispetto ai valori del 2009, prevalentemente dovuto all'incremento dei corrispettivi registrati in tutte le aree di attività tipiche, in parte bilanciati dalla riduzione dei ricavi da locazione vs. Gruppo (-1.119 mila euro), a seguito del progressivo rilascio di aree da parte di Trenitalia;
- contenimento dei costi operativi, incrementati di 724 mila euro (+1,5%), tanto più significativo considerando l'aumento dell'1,2% del canone di retrocessione vs. RFI (+177 mila euro), strettamente correlato all'incremento dei ricavi derivanti dalla gestione caratteristica, e l'incremento dei costi di conduzione stazioni (+1.296 mila euro; +4,6%), bilanciati dai minori costi complessivi di gestione (-749 mila euro). Va segnalato inoltre il decremento del Costo del Lavoro (-7,01%) complessivo, oltre che delle competenze e dei contributi del personale dipendente (-269 mila euro rispetto all'esercizio precedente), anche del costo dei collaboratori a progetto, del personale distaccato, del lavoro interinale e formazione (-317 mila euro complessivi). Le risorse medie passano da 128,6 a 128,8 unità.

Per quanto concerne il Risultato Operativo, gli ammortamenti risultano sostanzialmente in linea con quelli dell'esercizio precedente (+83 mila euro; +4%). Gli accantonamenti comprendono 1.771 mila euro per la svalutazione dei crediti, che riflette la puntuale valutazione delle posizioni creditorie alla data di chiusura dell'esercizio, e 108 mila euro per i rischi di contenzioso del lavoro ed altri rischi diversi.

Il saldo della gestione finanziaria, in linea con l'esercizio 2009 (-14 mila euro; +2,7%) è dovuto agli oneri finanziari relativi ai finanziamenti attualmente in essere verso BNL-Paribas, rispettivamente da 14 milioni di euro, utilizzato durante l'esercizio 2009, e per 8 milioni di euro utilizzato a partire da ottobre 2007.

Stato patrimoniale riclassificato

Stato Patrimoniale Riclassificato	(in migliaia di Euro)		Differenze
	31/12/2010	31/12/2009	
Attività Nette			
Capitale circolante netto gestionale	11.618	6.544	5.074
Altre attività nette	(5.631)	(4.198)	(1.433)
Capitale Circolante Netto	5.987	2.346	3.641
Immobilizzazioni tecniche	51.122	51.385	(263)
Capitale Immobilizzato Netto	51.122	51.385	(263)
TFR	(528)	(633)	104
Altri fondi	(2.101)	(2.198)	97
Totale fondi	(2.629)	(2.831)	202
Capitale Investito Netto	54.480	50.900	3.580
Coperture			
Posizione finanziaria netta a breve	(1.666)	(1.392)	(274)
Posizione finanziaria netta a medio/lungo	18.824	20.133	(1.309)
Posizione finanziaria netta	17.158	18.741	(1.583)
Mezzi Propri	37.322	32.159	5.163
Totale Coperture	54.480	50.900	3.580

Il saldo della posizione finanziaria netta si attesta a 17.158 mila euro al 31 dicembre 2010, con una variazione positiva di euro 1.583 mila, rispetto all'esercizio precedente, sostanzialmente dovuta al pagamento delle rate del prestito da 14 mln di euro durante l'esercizio.

Attualmente la Società sta utilizzando due finanziamenti: il primo di 8 milioni di euro, scadenza 2012, sottoscritto con BNL-Paribas ad ottobre 2007, ad un tasso pari ad Euribor 6 mesi + 50 bps; il secondo di 14 milioni di euro, sempre con lo stesso Istituto, sottoscritto a febbraio del 2009 ed avente scadenza 2019, ad un tasso pari ad Euribor 6 mesi + 190 bps.

Dall'analisi dello stato patrimoniale riclassificato della Società si evince il peggioramento del capitale circolante netto, sostanzialmente riferibile all'effetto concomitante dell'incremento netto del saldo dei debiti/crediti commerciali, dovuto alle normali dinamiche di incasso/pagamento, all'incremento dei crediti commerciali verso clienti a seguito del perdurare dell'attuale congiuntura recessiva ed all'incremento del saldo negativo delle "Altre Attività/Passività nette", in particolare per i debiti per imposte dirette e indirette.

La voce "Mezzi propri" risente della destinazione a Riserva Straordinaria di 3 mln di euro, della distribuzione del dividendo 2009 e del positivo risultato dell'esercizio 2010 (euro 9.740 mila).

FATTORI DI RISCHIO

Non si prevedono, alla data di predisposizione della relazione sulla gestione corrente, particolari rischi e incertezze che possano determinare effetti significativi sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria della società, oltre quelli menzionati nelle note al bilancio, cui si rimanda.

INVESTIMENTI

La Società, attraverso la B.U. Engineering, ha sviluppato e gestisce numerosi progetti, oltre che in esecuzione del contratto di gestione e riqualificazione del patrimonio immobiliare dei 103 complessi delle stazioni di medie dimensioni stipulato con RFI (“RFI/Medie Stazioni”), anche in altri ambiti definiti di “sviluppo”.

Per tali commesse la Società svolge le attività relative al project management, progettazione e direzione lavori.

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

Contratto RFI/Centostazioni (già Medie Stazioni)

È continuata nel corso dell’anno 2010 la realizzazione del programma di investimenti per la valorizzazione commerciale, l’adeguamento normativo/funzionale e la manutenzione straordinaria dei complessi immobiliari delle stazioni a più alto potenziale commerciale appartenenti al network gestito da Centostazioni S.p.A.

I lavori eseguiti fino alla data del 31 dicembre 2010 hanno interessato un totale di 87 stazioni di cui quelli relativi a 82 completamente gestite da CS , per un investimento pari a 152,9 milioni di euro, suddivisi come segue:

- per investimenti a carico di RFI (messa a norma e manutenzione straordinaria) 96,1 milioni di euro;
- per investimenti a carico di Centostazioni (valorizzazione commerciale) 56,8 milioni di euro.

I cantieri i cui lavori sono proseguiti oppure iniziati nel 2010 hanno interessato un totale di 36 stazioni.

Oltre alle stazioni ultimate nel corso dei precedenti esercizi sono stati ultimati gli interventi relativi alle stazioni di Ancona, Ascoli Piceno, Belluno, Bolzano, Campobasso, Cesena, Chiavari, Chieti, Como, Faenza, Grosseto, L’Aquila, Macerata, Massa, Milano Rogoredo, Monfalcone, Pordenone, Potenza, Ravenna, Termoli, Villa S. Giovanni e Voghera.

Al 31 dicembre 2010 risultano ultimate le progettazioni relative alle seguenti stazioni, i cui cantieri non sono stati ancora avviati: Bergamo, Cremona, Forlì, Genova Sampierdarena, Lucca, Mantova, Rapallo, Terni, Trento, Treviglio, Varese, Ventimiglia e Verbania.

Sono in corso di esecuzione le progettazioni relative alle seguenti stazioni: Pescara, Imperia Oneglia e Pisa.

L'ammontare delle opere realizzate alla data del 31 dicembre 2010 è risultato pari a 127,1 di euro, di cui 79,3 milioni di euro di competenza RFI e 47,8 milioni di euro di competenza CS.

Le opere realizzate nel 2010 ammontano a 10,1 milioni di euro RFI e 1,4 milioni di euro CS.

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

Riqualificazione stazioni di competenza delle DTP di RFI

A) DTP di Napoli

Ultimati gli interventi relativi a:

- rialzo marciapiedi nelle stazioni di Caserta;
- realizzazione nuovo magazzino merci nella stazione di Nola.

Sono proseguiti gli interventi di riqualificazione delle stazioni di: Falciano, Albanova e Minturno;

Sono stati avviati gli interventi di riqualificazione delle stazioni di Sessa Aurunca, Villa Literno, Frattamaggiore e Vairano.

B) DTP Ancona

Ultimati gli interventi per l'eliminazione dell'amianto nella stazione di Ancona e quelli per l'impermeabilizzazione ed illuminazione del primo marciapiede della stazione di Ascoli.

Sono stati avviati i lavori per la realizzazione della rete idrica nella stazione di Pescara.

Sviluppata la progettazione degli interventi per il rialzo dei marciapiedi nella stazione di Foligno.

C) DTP Roma

Sviluppata la progettazione ed avviate le procedure di gara per l'affidamento degli interventi di ripristino delle scale mobili nella Stazione di Roma Ostiense.

Sviluppata la progettazione definitiva degli interventi necessari alla messa in sicurezza del porticato della stazione di Roma Ostiense.

D) DTP di Reggio Calabria

Realizzati interventi per la posa in opera di un ascensore nella stazione di Reggio Calabria.

Sviluppata la progettazione per la posa in opera di un ascensore nella stazione di Villa San Giovanni.

Realizzazione impianti di videosorveglianza nelle stazioni.

Nel corso del 2010 sono stati ultimati gli impianti nelle stazioni di Ancona e Lodi, sono proseguiti quelli relativi alla stazione di Padova.

Sono stati affidati gli interventi per la realizzazione di impianti nelle stazioni di.

- Roma Ostiense;
- Roma Trastevere;
- Formia;
- Orte;
- Civitavecchia.

Sviluppate le progettazioni degli impianti da realizzare nelle stazioni di Pisa, Pomezia, Campoleone, Aprilia, Campodiarne, Padiglione, Anzio, Anzio Colonia, Nettuno, Lavinio, Villa Claudia, Montechiaro.

Sono state ultimate le progettazioni ed avviate le procedure di gara per l'affidamento degli interventi per gli impianti da realizzare nelle stazioni di Bassano del Grappa, Calalzo di Cadore, Venezia Mestre, Mogliano Veneto, Monfalcone, Noale Scorzè e Portogruaro.

Committenza Ferservizi.

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

Committenza Trenitalia.

Sviluppata la progettazione preliminare degli interventi per l'installazione di emittitrici di biglietti in 103 stazioni.

ATTIVITÀ DI RICERCA E SVILUPPO

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

RAPPORTI CON PARTI CORRELATE

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

Le operazioni intersocietarie perseguono l'obiettivo comune di creare valore per l'intero Gruppo. A tale riguardo si sottolinea che, in coerenza con il Piano Industriale del Gruppo Ferrovie dello Stato, è in atto una più razionale allocazione degli *asset* e delle risorse all'interno

del Gruppo stesso, al fine di concentrare la focalizzazione di ciascuna società nel proprio *core business*, migliorare la valorizzazione e lo sfruttamento del patrimonio non strettamente correlato alle attività caratteristiche delle società del Gruppo affidando detta attività a soggetti specializzati, anche mediante scissioni e conferimenti, nonché di incrementare le sinergie e le economie di scala infragruppo.

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

I rapporti attivi e passivi intercorsi nell'esercizio con controllanti ed altre imprese consociate e le informazioni sui rapporti con parti correlate, sono presentate nelle note al bilancio cui si rimanda.

AZIONI PROPRIE

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

ALTRE INFORMAZIONI

Luoghi di esercizio dell'attività

Ai sensi dell'articolo 2428, comma 4, del Codice Civile, si segnala che la Società esercita la propria attività negli uffici della sede legale in Roma, Via Bartolomeo Eustachio 8, e nelle sedi operative distaccate presso le stazioni ferroviarie di seguito indicate:

Foggia, Genova Sampierdarena, Messina Centrale, Milano Porta Garibaldi, Modena, Napoli Mergellina, Novara, Roma Ostiense (2 Sedi), Padova, Pescara, Pisa Centrale, Trento, Udine, Voghera.

Indagini e procedimenti giudiziari in corso

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

CONTENZIOSO ATTIVO

Si è ottenuta, nel corso dell'esercizio, la riconsegna di sette (7) porzioni immobiliari attraverso azioni giudiziali e stragiudiziali. Di esse la maggior parte è in fase di nuova valorizzazione.

Pendono sette (7) azioni per sfratto per morosità e 7 volte al solo recupero delle morosità, dodici (12) insinuazioni al passivo fallimentare, tredici (13) azioni per finita locazione o occupazione abusiva e 2 (due) per inadempimento contrattuale. Per alcuni di questi giudizi pendenti sono in corso trattative per tentare la definizione transattiva.

Si evidenzia il frequente ricorso alle istanze per la dichiarazione di fallimento del soggetto creditore in assenza di migliori soluzioni per il recupero.

CONTENZIOSO PASSIVO

a) Situazione generale

Sono pendenti, contro la Società, complessivamente diciassette (17) giudizi, oltre ad alcune rilevanti domande riconvenzionali avanzate dalla controparte nell'ambito di contenzioso promosso da Centostazioni, tra azioni per

- accertamento della validità di diverso titolo contrattuale ed eventuale ripetizione di indebitto;
- accertamento dell'intervenuta formalizzazione di nuovo contratto di locazione per fatti occorsi successivamente alla sottoscrizione del contratto vigente
- azioni per risarcimento danni
- azioni per l'accertamento del diritto all'indennità per la perdita di avviamento commerciale.

Sono state transattivamente definite, nell'esercizio, sette (7) posizioni con abbandono dei relativi giudizi pendenti, in alcuni casi anche con recupero delle spese del giudizio.

Tra esse quella concernente l'arbitrato Messaggerie Shop SpA, instaurato da Messaggerie Shop – oggi Via Vai SpA – nel mese di ottobre del 2008 nel quale Centostazioni era stata chiamata a fronte dei seguenti quesiti sottoposti da controparte al Collegio: (i) accertare che la situazione dei punti vendita non sia aderente alle previsioni contrattuali; (ii) dichiarare Centostazioni tenuta al risarcimento danni; (iii) accertare l'inadeguatezza in eccesso dei canoni; (iv). disporre la riduzione dei canoni in termini adeguati alla fattispecie contrattuale e all'andamento del mercato. Messaggerie aveva quantificato la propria richiesta di risarcimento danni in circa 10 milioni di euro.

La transazione ha comportato il riconoscimento di un indennizzo da parte di Messaggerie Shop (oggi Via Vai SpA), pari a 2 milioni di euro, in relazione ai danni patiti da Centostazioni per gli inadempimenti della stessa, con la contestuale cessione dei contratti di locazione delle edicole.

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

b) Accantonamenti per il rischio di soccombenza

Sono stati aggiornati gli accantonamenti per il rischio di soccombenza per i giudizi pendenti, tenendo conto che – ove trattasi di azioni di ripetizione di indebito che riguardano annualità pregresse – la competenza per l'eventuale condanna dovrebbe determinare oneri economici a carico della Società per gli importi riferiti a periodi successivi alla cessione dei relativi contratti. Si ritiene di evidenziare che, nell'ambito di contenzioso attivo per lo sfratto per morosità (Salerno), controparte ha avanzato domanda riconvenzionale per rilevante importo (circa 13,5 milioni di euro) parametrando la pretesa al fatturato che l'attività commerciale, mai avviata, avrebbe prodotto nell'arco dell'intera durata contrattuale. Si è operata, in coerenza con l'avviso del professionista incaricato per le difese, una valutazione del rischio di soccombenza, facendo riferimento alla media dell'utile che la gestione avrebbe prodotto ove il valore del fatturato fosse stato raggiunto.

Decreto legislativo 231/2001

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

- campagna di formazione e comunicazione sul Modello destinata a *tutto il personale*, sia per la parte generale sia per quanto afferente alle diverse aree aziendali, aggregate per competenza (il tutto in apposite Sessioni con supporto di Consulente esterno);
- indagini e attività di verifica su comunicazioni pervenute all'Organismo recanti segnalazioni di presunte fattispecie di violazione del Modello, con relative comunicazioni agli Organi Societari e segnalazione di criticità organizzative;
- avvio di attività di riclassificazione dell'intera Mappatura delle Aree a rischio, con il passaggio dal Sistema "per funzione" a quello "per processi";
- proposte di nomina di Key Officer.

Nell'esercizio non sono state riscontrate fattispecie di violazione del Modello, salve le criticità e i rischi organizzativi evidenziati negli approfondimenti condotti e di cui è stata data comunicazione.

Decreto legislativo 196/2003

In merito agli adempimenti previsti dal "Codice in materia di protezione dei dati personali" (D.Lgs. n. 196/2003, di seguito anche il "Codice") si evidenzia che – ai sensi della Regola 26 dell'Allegato B al Codice – sono state definite le modifiche al documento programmatico per la sicurezza (DPpS) sia in ragione di taluni avvicendamenti in ruoli di responsabilità, sia in ragione di nuove "misure di sicurezza" adottate dai Sistemi Informativi.

Inoltre, in riferimento al provvedimento del garante per la tutela dei dati personali del 27 novembre 2008, come modificato in data 25 giugno 2009 (nomina dell'amministratore di sistema), nel corso del 2010 sono state confermate nella carica le persone già nominate il 17

dicembre 2009 e le funzioni ad essi attribuite. L'elenco dei nominati e le relative funzioni sono custoditi presso la Direzione del Personale della Società.

È previsto, per l'anno 2011, lo svolgimento di interventi formativi – ai sensi della Regola 19.6 dell'Allegato “B” al Codice – per i responsabili e gli incaricati del trattamento di recente nomina.

Decreto legislativo 81/2008

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

- Definizione del Modello Organizzativo Aziendale sulla corretta gestione dei rischi interferenti nei contratti di appalto, d'opera e di somministrazione negli asset di competenza Centostazioni, alla luce delle modifiche e integrazioni introdotte dal D.Lgs. 106/09 e programmazione di sessioni specifiche formative sul tema presso le sedi territoriali;
- Effettuazione analisi statistica agli eventi incidentali accaduti e registrati nel corso del 2009 e definizione degli obiettivi di miglioramento; partecipazione alla presentazione del progetto di formazione sulla metodologia di analisi degli infortuni, “Sbagliando si Impara” realizzato congiuntamente da Ferrovie dello Stato e INAIL.
- Completamento della valutazione del rischio stress lavoro correlato in conformità ai disposti del D.Lgs. 81/2008 - art. 28 comma 1 bis – e aggiornamento del DVR.
- Definizione di un Nuovo Modello Organizzativo per la redazione, la verifica e l'approvazione dei documenti che compongono i Piani di Emergenza delle stazioni, con identificazione degli ambiti di competenza per Centostazioni e per le strutture territoriali di RFI, realizzata congiuntamente con la struttura Sicurezza Tecnica Terminali di RFI;
- Implementazione di una banca dati informatica denominata, “Registro PEI” per la raccolta e l'archivio dei Piani di Emergenza Interni (PEI) ricevuti dai conduttori dei locali commerciali presso le stazioni dell'asset.

Informativa relativa all'articolo 2497-ter

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

FATTI DI RILIEVO INTERVENUTI DOPO LA CHIUSURA DELL'ESERCIZIO

Gli eventuali fatti di rilievo accaduti dopo la chiusura del bilancio e prima dell'approvazione dello stesso sono riportati nell'apposita sezione delle note al bilancio cui si rimanda.

EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE

Nel breve e medio periodo, l'obiettivo di Centostazioni resta quello di ottimizzare la gestione dei complessi immobiliari di stazione per consolidare la redditività in modo da compensare le previste riduzioni delle attività da Soggetto tecnico, dovuta alla contrazione degli investimenti gestiti. Per l'anno 2011 si conferma il trend di crescita del Risultato Operativo, attraverso le seguenti leve:

- incremento dei ricavi da locazione, sia per effetto della commercializzazione di nuovi spazi e della rinegoziazione di contratti in scadenza nel 2011, dalla sottoscrizione di nuovi contratti per la gestione di nuovi business (progetto “*wi-fi*”) e per l'ipotizzato decremento delle rinegoziazioni “*in pejus*” e dei recessi;
- incremento dei ricavi pubblicitari per maggiori conguagli dovuti a maggiore raccolta da parte della Concessionaria e per maggiore raccolta diretta;
- incremento della *fee* da conduzione, per effetto dell'incremento dei costi gestiti;
- miglioramento dell'efficienza interna, con corrispondente contenimento dei costi indiretti di produzione e di struttura.

Gli investimenti previsti sono pari a circa 3,4 milioni di euro. Di questi euro 0,8 mln sono relativi al Piano Investimenti di valorizzazione commerciale dei complessi di stazione, che raggiungerà così il 97,5% del valore complessivo, mentre i restanti costituiranno interventi relativi agli impianti commerciali, ai sistemi informatici e all'avvio del “Piano Alloggi”.

PROPOSTA DI DESTINAZIONE DEL RISULTATO D'ESERCIZIO

Il bilancio della società, chiuso al 31 dicembre 2010, evidenzia un utile netto di 9.739.969 euro. Al riguardo si propone la distribuzione agli azionisti di un dividendo unitario di euro 0,60 per azione, per un ammontare complessivo di euro 5.000.000, e l'accantonamento a riserva straordinaria del residuo ammontare pari ad euro 4.739.969.

Roma, 7 marzo 2011

Il Consiglio di Amministrazione

Il Presidente



Bilancio di Esercizio: Prospetti Contabili e Note Esplicative

Prospetto della situazione patrimoniale-finanziaria

(Euro)	Note	31.12.2010	31.12.2009	Differenza (2010-2009)
Attività				
Immobili, impianti e macchinari	(10)	50.918.193	51.147.293	(229.100)
Investimenti immobiliari	(11)	0	0	0
Attività immateriali	(12)	203.774	237.461	(33.687)
Attività per imposte anticipate	(13)	2.123.821	1.743.278	380.543
Partecipazioni (metodo del patrimonio netto)	(14)	0	0	0
Attività finanziarie non correnti (inclusi derivati)	(15)	0	0	0
Crediti commerciali non correnti	(18)	0	0	0
Altre attività non correnti	(16)	152.508	140.222	12.286
Totale attività non correnti		53.398.295	53.268.253	130.042
Contratti in costruzione		0	0	0
Rimanenze	(17)	0	0	0
Crediti commerciali correnti	(18)	39.876.558	33.265.637	6.610.922
Attività finanziarie correnti (inclusi i derivati)	(15)	2.692.768	1.372.613	1.320.155
Disponibilità liquide e mezzi equivalenti	(19)	282.224	1.276.438	(994.214)
Crediti tributari	(20)	8.431	27.398	(18.967)
Altre attività correnti	(16)	2.278.367	1.706.401	571.966
Attività possedute per la vendita e gruppi in dismissione	(7) (8)	0	0	0
Totale attività correnti		45.138.348	37.648.486	7.489.861
Totale attività		98.536.643	90.916.739	7.619.903
Patrimonio netto				
Capitale sociale	(21)	8.333.335	8.333.335	0
Riserva di valutazione	(21)	0	0	0
Riserva da prima adozione IAS	(21)	5.213	5.213	0
Altre riserve	(21)	19.265.485	16.247.916	3.017.569
Utili (perdite) portati a nuovo (accumulate)	(21)	0	0	0
Risultato del periodo	(21)	9.739.969	7.600.903	2.139.066
Patrimonio Netto di Terzi		37.344.002	32.187.367	5.156.635
Passività				
Finanziamenti a medio/lungo termine	(22)	18.823.656	20.133.122	(1.309.466)
TFR e altri benefici ai dipendenti	(23)	528.376	632.807	(104.430)
Fondi rischi e oneri	(24)	1.315.609	2.058.930	(743.321)
Passività per imposte differite	(13)	0	0	0
Passività finanziarie non correnti (inclusi i derivati)	(25)	0	0	0
Debiti commerciali non correnti	(27)	537.246	451.078	86.167
Altre passività non correnti	(26)	0	0	0
Totale passività non correnti		21.204.887	23.275.937	(2.071.050)
Finanziamenti a breve termine	(22)	0	0	0
Quota corrente dei finanziamenti a medio/lungo termine	(22)	1.309.466	1.257.212	52.254
Quota a breve dei Fondi rischi e oneri	(24)	784.918	139.078	645.840
Debiti commerciali correnti	(27)	27.721.444	26.270.429	1.451.015
Debiti per imposte sul reddito	(28)	164.198	96.523	67.675
Passività finanziarie correnti (inclusi derivati)	(25)	0	0	0
Altre passività correnti	(26)	10.029.789	7.718.536	2.311.253
Passività possedute per la vendita e gruppi in dismissione	(7) (8)	0	0	0
Totale passività correnti		40.009.814	35.481.778	4.528.037
Totale passività		61.214.701	58.757.714	2.456.987
Totale patrimonio netto e passività		98.558.703	90.945.081	7.613.622

Conto economico

(Euro)	Note	31.12.2010	31.12.2009	Differenza (2010-2009)
Ricavi e proventi				
Ricavi delle vendite e prestazioni	(29)	73.425.333	70.466.161	2.959.172
Altri proventi	(30)	3.266.206	1.998.491	1.267.715
Totali ricavi		76.691.539	72.464.652	4.226.887
Costi operativi				
Costo del personale	(31)	7.700.638	8.286.650	(586.012)
Materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	(32)	190.571	225.108	(34.537)
Costi per servizi	(33)	33.019.838	32.566.888	452.950
Costi per godimento beni di terzi	(34)	16.147.245	16.002.067	145.178
Altri costi operativi	(35)	448.796	393.684	55.112
Costi per lavori interni capitalizzati	(36)	(420.269)	(525.881)	105.612
Ammortamenti	(37)	2.146.194	2.063.067	83.127
Svalutazioni e perdite (riprese) di valore:				
Svalutazione delle immobilizzazioni immateriali	(38)	0	0	0
Svalutazione di immobili, impianti e macchinari	(38)	0	0	0
Rettifiche e riprese di valore su crediti	(38)	1.771.137	794.685	976.451
Accantonamenti per rischi e oneri	(39)	107.658	313.121	(205.463)
Risultato operativo		15.579.729	12.345.262	3.234.467
Proventi e oneri finanziari				
Proventi finanziari	(40)	33.764	57.949	(24.185)
Oneri finanziari	(41) (42)	571.780	582.130	(10.350)
Risultato prima delle imposte		15.041.713	11.821.081	3.220.632
Imposte sul reddito	(43)	5.301.744	4.220.178	1.081.566
Risultato del periodo delle attività continuative		9.739.969	7.600.903	2.139.066

Prospetto di conto economico complessivo

(Euro)	Note	31.12.2010	31.12.2009
Risultato netto dell'esercizio		9.739.969	7.600.903
Altre componenti di conto economico complessivo:			
Quota efficace delle variazioni di fair value della copertura dei flussi finanziari	(21)	-	-
Variazioni di fair value degli investimenti finanziari disponibili per la vendita	(21)	-	-
Attività finanziarie disponibili per la vendita	(21)	-	-
Differenze di cambio	(21)	-	-
Rivalutazione degli immobili, impianti e macchinari	(21)	-	-
Utili (perdite) relativi a benefici attuariali	(21)	6.885	- 24.953
Effetto fiscale	(21)	- 603	6.862
Altre componenti di conto economico complessivo dell'esercizio, al netto degli effetti fiscali	(21)	6.282	- 18.091
Totale Conto Economico complessivo dell'esercizio		9.746.250	7.582.812

Prospetto delle variazioni del Patrimonio netto

Patrimonio netto									
	Capitale sociale	Riserve				Totale Riserve	Utili (perdite) portati a nuovo	Utili (perdite) d'esercizio	Totale
		Riserva legale	Riserva straordinaria	Riserva sovrapprezzo azioni	Riserva per Utili (perdite) attuariali per benefici ai dipendenti				
Saldo al 1 gennaio 2009	8.333.335	1.666.668	1.723	13.333.333	(10.252)	14.991.472	7.250	6.244.518	29.576.575
Aumento di capitale	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Distribuzione dividendi		0	0	0	0	0	0	(5.000.001)	(5.000.001)
Destinazione del risultato netto dell'esercizio precedente		0	1.244.156	0	0	1.244.156	0	(1.244.517)	(361)
Altre variazioni		0	2.037	0	0	2.037	(2.037)	0	0
Utile/ (Perdita) complessivo rilevato di cui:		0	0	0	(18.091)	(18.091)	0	7.600.903	7.582.812
<i>Utile/ (Perdita) rilevato direttamente a patrimonio netto</i>		0	0	0	(18.091)	(18.091)	0	0	(18.091)
<i>Utile (Perdita) d'esercizio</i>		0	0	0	0	0	0	7.600.903	7.600.903
Saldo al 31 dicembre 2009	8.333.335	1.666.668	1.247.916	13.333.333	(28.343)	16.219.574	5.213	7.600.903	32.159.025
Aumento di capitale	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Distribuzione dividendi		0	0	0	0	0	0	(4.583.334)	(4.583.334)
Destinazione del risultato netto dell'esercizio precedente		0	3.017.569	0	0	3.017.569	0	(3.017.569)	0
Altre variazioni		0	(1)	0	1	0	0	0	0
Utile/ (Perdita) complessivo rilevato di cui:		0	0	0	6.282	6.282	0	9.739.969	9.746.251
<i>Utile/ (Perdita) rilevato direttamente a patrimonio netto</i>		0	0	0	6.282	6.282	0	0	6.282
<i>Utile (Perdita) d'esercizio</i>		0	0	0	0	0	0	9.739.969	9.739.969
Saldo al 31 dicembre 2010	8.333.335	1.666.668	4.265.484	13.333.333	(22.060)	19.243.425	5.213	9.739.969	37.321.941

Rendiconto finanziario

	NOTE	31.12.2010	31.12.2009
<i>(valori in euro)</i>			
Disponibilità monetarie nette iniziali		1.276.438	331.947
<i>Flusso monetario generato da attività di esercizio</i>			
Utile (perdita) del periodo	(22)	9.739.969	7.600.903
Ammortamenti	(38)	2.146.194	2.063.067
Svalutazione di immobilizzazioni	(38)	0	0
Variazione netta fondo T.F.R.	(23)	(104.430)	(52.432)
Plus/Minusvalenze da realizzo di immobilizzazioni		(11.097)	(513)
Ricavi non monetari		0	0
Variazione rimanenze	(17)	0	0
Variazione crediti commerciali e diversi	(18)	(7.556.749)	(7.889.839)
Variazione Fondi Rischi ed oneri	(24)	(743.321)	182.240
Variazione debiti commerciali e diversi	(27)	3.916.110	(4.176.727)
Totale		7.386.676	(2.273.301)
<i>Flusso monetario generato da attività di investimento</i>			
Investimenti in:			
- immobilizzazioni immateriali	(10)	(94.666)	(3.742.150)
- immobilizzazioni materiali	(10)(11)	(2.029.881)	(152.921)
- partecipazioni	(14)	0	0
Prezzo di realizzo da alienazioni		252.236	0
Variazione Attività Finanziarie	(15)	(1.320.155)	(1.164.517)
Variazione delle altre attività immobilizzate			0
Totale		(3.192.466)	(5.059.588)
<i>Flusso monetario generato da attività di finanziamento</i>			
Finanziamenti ricevuti/rimborsati	(22)	(1.257.212)	13.295.834
Contributi in conto capitale		0	0
Altre variazioni di patrimonio netto	(22)	(4.577.052)	(5.018.454)
Totale		(5.834.264)	8.277.380
Flusso monetario complessivo del periodo		(1.640.054)	944.491
Disponibilità monetarie nette finali		(363.616)	1.276.438

Note esplicative al bilancio d'esercizio

1 Premessa

Il presente bilancio di esercizio di Centostazioni S.p.A. è stato redatto in conformità ai principi contabili internazionali (nel seguito definiti International Accounting Standards - IAS e/o International Financial Reporting Standards - IFRS) e alle interpretazioni dell'International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) e dello Standing Interpretations Committee (SIC), omologati dalla Commissione Europea (nel seguito, complessivamente anche "IFRS").

Il bilancio al 31 dicembre 2010 rappresenta il secondo bilancio d'esercizio redatto secondo i principi IFRS, essendosi dato corso alla prima applicazione dei principi contabili internazionali (FTA) nel bilancio al 31 dicembre 2009. Infatti, considerato che la Centostazioni è partecipata indirettamente, per il tramite di Archimede 1 S.p.A., dal Gruppo SAVE che, in quanto quotato, già adotta gli IAS-IFRS per il proprio bilancio civilistico e consolidato, lo scorso anno la Società ha esercitato la facoltà di redigere il proprio bilancio d'esercizio secondo i principi IFRS, come consentito dall'art. 2, comma 1, lettera e), D.Lgs. n. 38/2005.

2 Criteri di redazione del bilancio

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

Il bilancio d'esercizio è costituito dal Prospetto della situazione patrimoniale-finanziaria, dal Conto economico, dal Prospetto di conto economico complessivo, dal Prospetto delle variazioni di patrimonio netto, dal Rendiconto finanziario e dalle relative Note esplicative di commento.

Il Prospetto della situazione patrimoniale-finanziaria è presentato seguendo uno schema che prevede la distinzione delle attività e delle passività in correnti e non correnti, con specifica separazione delle attività e passività possedute per la vendita. Le attività correnti, che includono liquidità e mezzi equivalenti, sono quelle destinate a essere realizzate, cedute o utilizzate nel normale ciclo operativo della società o nei dodici mesi successivi alla chiusura dell'esercizio; le passività correnti sono quelle per le quali è prevista l'estinzione nel normale ciclo operativo della società o nei dodici mesi successivi alla chiusura dell'esercizio.

Per il Conto economico la classificazione dei costi è effettuata in base alla natura degli stessi. La società ha presentato tutte le voci di ricavo e di costo rilevate nell'esercizio in due prospetti separati comprendenti: il Conto economico e il Prospetto di conto economico complessivo.

Per il rendiconto finanziario è utilizzato il metodo indiretto.

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

Tutti i valori sono espressi in migliaia di euro, salvo quando indicato diversamente. L'euro rappresenta sia la valuta funzionale della Controllante che quella di presentazione del bilancio.

3 Principi contabili applicati

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

Immobili, impianti e macchinari

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

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

Se un elemento di immobili, impianti e macchinari è composto da vari componenti aventi vite utili differenti, tali componenti sono contabilizzati separatamente (componenti significativi).

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

Le vite utili stimate e le conseguenti aliquote di ammortamento applicate sono di seguito indicate:

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

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

I terreni, sia liberi da costruzioni, sia annessi a fabbricati civili e industriali non sono ammortizzati in quanto elementi a vita utile illimitata.

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

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

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

Attività immateriali

Le attività immateriali sono le attività identificabili prive di consistenza fisica, controllate dall'impresa e in grado di produrre benefici economici futuri, nonché l'avviamento, quando acquisito a titolo oneroso. L'identificabilità è definita con riferimento alla possibilità di distinguere l'attività immateriale acquisita rispetto all'avviamento; questo requisito è soddisfatto, di norma, quando: (i) l'attività immateriale è riconducibile a un diritto legale o contrattuale, oppure (ii) l'attività è separabile, ossia può essere ceduta, trasferita, data in affitto o scambiata autonomamente oppure come parte integrante di altre attività. Il controllo da

parte dell'impresa consiste nella potestà di usufruire dei benefici economici futuri derivanti dall'attività e nella possibilità di limitarne l'accesso ad altri.

I costi relativi alle attività di sviluppo interno sono iscritti nell'attivo patrimoniale quando: (i) il costo attribuibile all'attività immateriale è attendibilmente determinabile, (ii) vi è l'intenzione, la disponibilità di risorse finanziarie e la capacità tecnica di rendere l'attività disponibile all'uso o alla vendita, (iii) è dimostrabile che l'attività sia in grado di produrre benefici economici futuri.

Le attività immateriali sono iscritte al costo, determinato secondo le stesse modalità indicate per gli immobili, impianti e macchinari, solo quando quest'ultimo può essere valutato attendibilmente e quando le stesse attività sono identificabili, controllate dall'impresa e in grado di produrre benefici economici futuri.

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

Nel bilancio della società sono presenti le seguenti tipologie di attività immateriali, la cui vita utile è stata definita come descritto:

- Diritti di utilizzo opere dell'ingegno: Software [vita utile definita: 3 anni]

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

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

- Software 33,33%

Nel bilancio della società non sono presenti attività immateriali a vita utile.

I costi di ricerca vengono spesi direttamente a conto economico nell'esercizio in cui sono sostenuti. I costi di sviluppo sostenuti in relazione a un determinato progetto sono capitalizzati solo quando la società dimostra: (a) la possibilità tecnica di completare l'attività immateriale in modo da renderla disponibile per l'uso o per la vendita; (b) la propria intenzione di completare detta attività per utilizzarla o cederla a terzi; (c) le modalità in cui essa genererà probabili benefici economici futuri; (d) la disponibilità di risorse tecniche, finanziarie o di altro tipo per completare lo sviluppo; (e) la sua capacità di valutare in modo attendibile il

costo attribuibile all'attività durante il suo sviluppo; (f) l'esistenza di un mercato per i prodotti e servizi derivanti dall'attività ovvero dell'utilità a fini esterni. I costi capitalizzabili comprendono le sole spese sostenute che possono essere attribuite direttamente al processo di sviluppo ovvero: i costi per materiali, la manodopera diretta e una quota adeguata delle spese generali di produzione. Le spese di sviluppo che non presentano le predette caratteristiche per la capitalizzazione sono rilevate nel conto economico nel momento in cui sono sostenute.

Dopo l'iscrizione iniziale il costo delle spese di sviluppo rilevate tra le attività patrimoniali viene rettificato dai relativi ammortamenti accumulati e dalle eventuali perdite di valore, determinate secondo le modalità descritte nel seguito.

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

Perdita di valore delle attività (impairment test)

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

Nel caso in cui esistano tali indicatori, si procede alla stima dell'ammontare recuperabile di tali attività, per determinare l'importo della svalutazione ("impairment test"). Per l'avviamento e le altre attività immateriali a vita utile indefinita l'impairment test è effettuato almeno annualmente, indipendentemente dal verificarsi o no di eventi che facciano presupporre una riduzione di valore, o più frequentemente nel caso in cui si verificano eventi o cambiamenti di circostanze che possano far emergere eventuali riduzioni di valore.

Il valore recuperabile è il maggiore fra il valore equo di un'attività o unità generatrice di flussi finanziari al netto dei costi di vendita e il suo valore d'uso, e viene determinato per singola attività, ad eccezione del caso in cui tale attività generi flussi finanziari che non siano ampiamente indipendenti da quelli generati da altre attività o gruppi di attività, nel quale caso la società stima il valore recuperabile dell'unità generatrice di flussi di cassa cui l'attività appartiene. In particolare, poiché l'avviamento non genera flussi finanziari indipendentemente da altre attività o gruppi di attività, la verifica per la riduzione di valore riguarda l'unità o il gruppo di unità cui l'avviamento è stato allocato.

Nel determinare il valore d'uso, la società attualizza i flussi finanziari stimati futuri, utilizzando un tasso di attualizzazione ante-imposte che riflette le valutazioni di mercato sul valore temporale del denaro ed i rischi specifici dell'attività.

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

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

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

In nessun caso il valore dell'avviamento precedentemente svalutato può essere ripristinato al valore originario.

Crediti e debiti

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

I crediti commerciali rientranti in operazioni di cessione sono eliminati dallo stato patrimoniale solamente se la cessione ha comportato il sostanziale trasferimento di tutti i rischi e benefici connessi ai crediti stessi. Per contro, qualora sia stata mantenuta una parte rilevante dei rischi e benefici relativi ai crediti ceduti, si provvede a iscrivere nello stato patrimoniale una passività finanziaria che equivale al corrispettivo ricevuto.

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

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

Disponibilità liquide e mezzi equivalenti

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

Finanziamenti a lungo termine

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

Attività e passività finanziarie

Le attività finanziarie, per cui esiste l'intenzione e la capacità da parte della società di mantenerle sino alla scadenza in base a quanto richiesto dallo IAS 39, e le passività finanziarie sono iscritte al costo, rilevato alla data di regolamento, rappresentato dal fair value del corrispettivo iniziale, incrementato nel caso delle attività e diminuito nel caso delle passività degli eventuali costi di transazione direttamente attribuibili all'acquisizione delle attività e all'emissione delle passività finanziarie. Successivamente alla rilevazione iniziale, le attività e le passività finanziarie sono valutate con il criterio del costo ammortizzato, utilizzando il metodo del tasso di interesse effettivo.

Le attività e le passività finanziarie non sono più esposte in bilancio quando, per effetto della loro cessione o estinzione, la società non è più coinvolta nella loro gestione, né detiene rischi e benefici relativi a tali strumenti ceduti/estinti.

Le eventuali attività finanziarie detenute con lo scopo di ricavare un profitto nel breve termine sono iscritte e valutate al fair value, con imputazione degli effetti a conto economico; le eventuali attività finanziarie diverse dalle precedenti sono classificate come strumenti finanziari disponibili per la vendita, iscritte e valutate al fair value con imputazione degli effetti a patrimonio netto.

TFR e altri benefici ai dipendenti (CLC)

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

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

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

In seguito all'approvazione della Legge n. 296/2006, "Legge Finanziaria 2007" e successivi decreti e regolamenti, per le società cui è applicabile la riforma, le quote di TFR maturate a decorrere dal 1° gennaio 2007, nel caso di destinazione al Fondo di Tesoreria presso l'INPS, e dal 30 giugno 2007 o data di adesione antecedente, nel caso di opzione per i fondi di previdenza complementare, sono qualificabili come premi a contribuzione definita e il trattamento contabile è quindi assimilato a quello in essere per i versamenti contributivi di altra natura, con l'iscrizione delle passività per l'ammontare maturato alla data di chiusura dell'esercizio.

Fondi rischi e oneri

Gli accantonamenti ai fondi per rischi ed oneri sono rilevati quando, alla data di riferimento, in presenza di un'obbligazione legale o implicita nei confronti di terzi, derivante da un evento passato, è probabile che per soddisfare l'obbligazione stessa si renderà necessario un esborso di risorse il cui ammontare sia stimabile in modo attendibile. Gli accantonamenti sono iscritti al valore rappresentativo della migliore stima dell'ammontare che l'entità pagherebbe per estinguere l'obbligazione ovvero per trasferirla a terzi alla data di chiusura dell'esercizio. Se l'effetto finanziario correlato al tempo risulta essere significativo, gli accantonamenti sono determinati attualizzando i flussi finanziari futuri attesi a un tasso di sconto al lordo delle imposte che riflette la valutazione corrente del mercato del costo del denaro in relazione al tempo e, se applicabile, il rischio specifico attinente l'obbligazione. Quando l'ammontare è attualizzato, l'incremento dell'accantonamento dovuto al trascorrere del tempo è rilevato come onere finanziario. Se la passività è relativa ad immobili, impianti e macchinari (per esempio smantellamento e ripristino di siti), il fondo è rilevato in contropartita all'attività cui si riferisce e la rilevazione dell'onere a conto economico avviene attraverso il processo di ammortamento dell'immobilizzazione materiale alla quale l'onere stesso si riferisce. Le variazioni di stima sono riflesse nel conto economico del periodo in cui avviene la variazione.

Ricavi

I ricavi delle vendite di beni sono valutati al fair value del corrispettivo ricevuto o spettante, tenendo conto del valore di eventuali resi, abbuoni, sconti commerciali, e premi attinenti la quantità. I ricavi sono rilevati quando i rischi significativi ed i benefici connessi alla proprietà dei beni sono trasferiti all'acquirente, quando la recuperabilità del corrispettivo è probabile, i relativi costi o l'eventuale restituzione delle merci possono essere stimati attendibilmente, e se la direzione cessa di esercitare il livello continuativo di attività solitamente associate con la proprietà della merce venduta.

I ricavi delle vendite di beni sono esposti nel conto economico consolidato al netto di resi, abbuoni, sconti commerciali, e premi attinenti la quantità.

Costi

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

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

Oneri e proventi finanziari

Gli oneri e proventi finanziari comprendono gli interessi passivi sui finanziamenti a medio lungo termine, sui rapporti di conto corrente bancario, sui contratti di leasing finanziario in conformità al tasso di interesse effettivo, gli interessi attivi, i dividendi attivi, gli utili e le perdite su cambi, nonché gli utili e le perdite su strumenti di copertura rilevati a conto economico. Gli interessi attivi e passivi sono rilevati a conto economico per competenza, utilizzando il metodo dell'interesse effettivo. I dividendi sono rilevati a conto economico quando si stabilisce il diritto dell'azionista a ricevere il pagamento.

Imposte sul reddito

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

Le imposte differite sono rilevate con riferimento alle differenze temporanee tra i valori contabili delle attività e delle passività iscritti in bilancio e i corrispondenti valori riconosciuti ai fini fiscali. Le imposte differite non sono stanziare per le seguenti differenze temporanee:

- rilevazione iniziale di attività o passività in un'operazione diversa dall'aggregazione aziendale che non influenza né l'utile contabile né il reddito imponibile (o perdita fiscale);
- differenze relative a investimenti in società controllate e a controllo congiunto nella misura in cui è probabile che, nel prevedibile futuro, la differenza temporanea non si riverserà; e
- rilevazione iniziale dell'avviamento.

Le attività per imposte anticipate e le passività per imposte differite sono valutate utilizzando le aliquote fiscali che si prevede saranno applicabili nell'esercizio in cui sarà realizzata l'attività o sarà estinta la passività a cui si riferiscono, sulla base delle aliquote fiscali stabilite da provvedimenti in vigore o sostanzialmente in vigore alla data di chiusura dell'esercizio. L'effetto del cambiamento delle aliquote fiscali sulle predette imposte viene contabilizzato nell'esercizio in cui sono approvati i relativi provvedimenti di legge.

Le attività per imposte anticipate e le passività per imposte differite sono compensate in presenza di un diritto legalmente esercitabile di compensare le attività fiscali correnti con le passività fiscali correnti e se le attività per imposte anticipate e le passività per imposte differite sono relative a imposte sul reddito applicate dalla medesima autorità fiscale sullo stesso soggetto passivo d'imposta.

Le attività per imposte anticipate sono rilevate per le differenze temporanee deducibili, nella misura in cui è probabile che sia disponibile un reddito imponibile futuro a fronte del quale possano essere utilizzate tali attività. Il valore delle attività per imposte anticipate viene rivisto ad ogni data di chiusura dell'esercizio e viene ridotto nella misura in cui non è più probabile che il relativo beneficio fiscale sia realizzabile.

Attività e passività possedute per la vendita e attività operative cessate

Le attività non correnti o i gruppi di attività e passività significative, il cui valore contabile sarà recuperato principalmente attraverso la vendita anziché attraverso l'utilizzo continuativo, sono presentate separatamente dalle altre attività e passività dello stato patrimoniale.

Immediatamente prima di essere classificate come destinate alla vendita, esse sono rilevate in base allo specifico IFRS di riferimento applicabile a ciascuna attività e passività, e successivamente iscritte al minore tra il valore contabile e il presunto fair value, al netto dei relativi costi di vendita. Eventuali perdite sono rilevate immediatamente nel conto economico.

Relativamente alla classificazione nel conto economico, le attività operative cessate o in corso di dismissione sono attività vendute o classificate come possedute per la vendita che soddisfano uno dei seguenti requisiti:

- rappresentano un importante ramo autonomo di attività o area geografica di attività;
- fanno parte di un unico programma coordinato di dismissione di un importante ramo autonomo di attività o di un'area geografica di attività;
- sono imprese controllate acquisite esclusivamente in funzione di una successiva vendita.

Gli effetti economici di operazioni economiche relative ad attività operative cessate o in corso di dismissione, al netto dei relativi effetti fiscali, sono esposti in un'unica voce del conto economico consolidato, anche con riferimento ai dati dell'esercizio comparativo.

Uso di stime e valutazioni

La redazione del presente bilancio d'esercizio, in applicazione degli IFRS, ha richiesto la formulazione di stime e di assunzioni che hanno avuto effetto sui valori delle attività e delle passività del bilancio d'esercizio e sull'informativa relativa, nonché sulle attività e sulle passività potenziali alla data del bilancio d'esercizio. Le stime e le relative ipotesi si basano sulle

esperienze pregresse e su altri fattori considerati ragionevoli nella fattispecie, e le stesse sono state adottate quando il valore contabile delle attività e delle passività non era facilmente desumibile da altre fonti. I risultati che si consuntiveranno potrebbero differire da tali stime. Le stime sono state utilizzate, in particolare per determinare e rilevare gli accantonamenti per rischi ed oneri ed il valore di presumibile realizzo dei crediti. Le stime e le assunzioni sono riviste periodicamente e gli effetti di ogni variazione sono riflessi nel conto economico, qualora la stessa interessi solo quel periodo.

Nel caso in cui la revisione di stime interessi sia periodi correnti che periodi futuri, la variazione è rilevata nel periodo in cui la revisione viene effettuata e nei relativi periodi futuri.

Nuovi standard e interpretazioni non ancora adottati

In data 8 ottobre 2009, lo IASB ha emesso un emendamento allo IAS 32 – Strumenti finanziari: presentazione: classificazione dei diritti emessi al fine di disciplinare la contabilizzazione dell'emissione di diritti (diritti, opzioni o warrant) denominati in valuta diversa da quella funzionale dell'emittente. In precedenza tali diritti erano contabilizzati come passività da strumenti finanziari derivati; l'emendamento invece richiede che, a determinate condizioni, tali diritti siano classificati a patrimonio netto a prescindere dalla valuta nella quale il prezzo di esercizio è denominato. L'emendamento in oggetto deve essere applicato dal 1° gennaio 2011 in modo retrospettivo. Si ritiene che l'adozione dell'emendamento non comporterà effetti significativi sul bilancio del Gruppo.

In data 12 novembre 2009 lo IASB ha pubblicato il principio IFRS 9 – Strumenti finanziari: lo stesso principio è poi stato emendato in data 28 ottobre 2010. Il principio, applicabile dal 1° gennaio 2013, rappresenta la prima parte di un processo per fasi che ha lo scopo di sostituire interamente lo IAS 39 e introduce dei nuovi criteri per la classificazione e valutazione delle attività e passività finanziarie e per l'eliminazione (*derecognition*) dal bilancio delle attività finanziarie. In particolare, per le attività finanziarie il nuovo principio utilizza un unico approccio basato sulle modalità di gestione degli strumenti finanziari e sulle caratteristiche dei flussi di cassa contrattuali delle attività finanziarie stesse al fine di determinarne il criterio di valutazione, sostituendo le diverse regole previste dallo IAS 39. Per le passività finanziarie, invece, la principale modifica avvenuta riguarda il trattamento contabile delle variazioni di fair value di una passività finanziaria designata come passività finanziaria valutata al fair value attraverso il conto economico, nel caso in cui queste siano dovute alla variazione del merito creditizio della passività stessa. Secondo il nuovo principio tali variazioni devono essere rilevate negli Altri utili e perdite complessive e non transiteranno più nel conto economico.

Alla data del presente bilancio gli organi competenti dell'Unione Europea non hanno ancora concluso il processo di omologazione necessario per l'applicazione del nuovo principio.

In data 26 novembre 2009 lo IASB ha emesso un emendamento minore all'IFRIC 14 – Versamenti anticipati a fronte di una clausola di contribuzione minima dovuta, consentendo alle società che versano anticipatamente una contribuzione minima dovuta di riconoscerla come un'attività. L'emendamento deve essere applicato dal 1° gennaio 2011. Si ritiene che l'adozione dell'emendamento non comporterà effetti sul bilancio del Gruppo.

In data 26 novembre 2009 l'IFRIC ha emesso l'interpretazione IFRIC 19 – Estinzione di una passività attraverso emissione di strumenti di capitale, che fornisce le linee guida circa la rilevazione dell'estinzione di una passività finanziaria attraverso l'emissione di strumenti di capitale. L'interpretazione stabilisce che, se un'impresa rinegozia le condizioni di estinzione di una passività finanziaria ed il suo creditore accetta di estinguerla attraverso l'emissione di azioni dell'impresa, allora le azioni emesse dall'impresa diventano parte del prezzo pagato per l'estinzione della passività finanziaria e devono essere valutate al *fair value*; la differenza tra il valore contabile della passività finanziaria estinta ed il valore iniziale degli strumenti di capitale emessi deve essere imputata a conto economico nel periodo. L'interpretazione deve essere applicata dal 1° gennaio 2011. Si ritiene che l'adozione dell'interpretazione non comporterà effetti sul bilancio del Gruppo.

In data 6 maggio 2010 lo IASB ha emesso un insieme di modifiche agli IFRS (“*Improvement*”) che saranno applicabili, previa omologazione, dal 1° gennaio 2011. Di seguito vengono citate le più significative:

IFRS 1 – Prima adozione degli IFRS: l'emendamento, ha chiarito che, se un'impresa deve valutare i propri assets al fair value a causa di un evento speciale quale un IPO o una privatizzazione in ottemperanza ad una legge locale, tale valore rivalutato può essere utilizzato anche nella redazione del bilancio IFRS anche se la società aveva già determinato un fair value delle attività e passività in bilancio alla data di transizione agli IFRS.

IFRS 3 (2008) – Aggregazioni aziendali: l'emendamento chiarisce che le componenti di interessenze di pertinenza di terzi che non danno diritto ai possessori a ricevere una quota proporzionale delle attività nette della controllata devono essere valutate al fair value o secondo quanto richiesto dai principi contabili applicabili.

IFRS 7 – Strumenti finanziari: informazioni integrative: la modifica enfatizza l'interazione tra le informazioni integrative di tipo qualitativo e quelle di tipo quantitativo richieste dal principio circa la natura e la portata dei rischi inerenti agli strumenti finanziari. Questo dovrebbe aiutare gli utilizzatori del bilancio a collegare le informazioni presentate e a costituire

una descrizione generale circa la natura e la portata dei rischi derivanti dagli strumenti finanziari. Inoltre, è stata eliminata la richiesta di informativa circa le attività finanziarie che sono scadute ma che sono state rinegoziate o svalutate e quella relativa al fair value dei collateral.

IAS 1 – Presentazione del bilancio: con la modifica è richiesto che la riconciliazione delle variazioni di ogni componente di patrimonio netto sia presentata nelle note oppure negli schemi di bilancio.

IAS 34 – Bilanci intermedi: attraverso alcuni esempi sono stati inseriti chiarimenti circa le informazioni aggiuntive che devono essere presentate nei Bilanci Intermedi. Si ritiene che l'adozione di tali *Improvement* non comporterà effetti significativi sul bilancio del Gruppo.

In data 7 ottobre 2010 lo IASB ha pubblicato alcuni emendamenti al principio IFRS 7 – Strumenti finanziari: Informazioni aggiuntive, applicabile per i periodi contabili che avranno inizio il o dopo il 1° luglio 2011. Gli emendamenti sono stati emessi con l'intento di migliorare la comprensione delle transazioni di trasferimento delle attività finanziarie, inclusa la comprensione dei possibili effetti derivanti da qualsiasi rischio rimasto in capo all'impresa che ha trasferito tali attività. Gli emendamenti inoltre richiedono maggiori informazioni nel caso in cui un ammontare sproporzionato di tali transazioni sia posto in essere alla fine di un periodo contabile. Alla data del presente Bilancio gli organi competenti dell'Unione Europea non hanno ancora concluso il processo di omologazione necessario per l'applicazione degli emendamenti.

In data 20 dicembre 2010 lo IASB ha emesso un emendamento minore all'IFRS 1 – Prima adozione degli International Financial Reporting Standards (IFRS) per eliminare il riferimento alla data del 1° gennaio 2004 in esso contenuta e descritta come data di transizione agli IFRS e per fornire una guida sulla presentazione del bilancio in accordo con gli IFRS dopo un periodo di iperinflazione. Tali emendamenti saranno applicabili dal 1° luglio 2011. Alla data del presente bilancio gli organi competenti dell'Unione Europea non hanno ancora concluso il processo di omologazione necessario per l'applicazione degli emendamenti appena descritti.

In data 20 dicembre 2010 lo IASB ha emesso un emendamento minore allo IAS 12 – Imposte sul reddito che richiede all'impresa di valutare le imposte differite derivanti da un'attività in funzione del modo in cui il valore contabile di tale attività sarà recuperato (attraverso l'uso continuativo oppure attraverso la vendita). Conseguentemente a tale emendamento il SIC-21 – Imposte sul reddito – Recuperabilità di un'attività non ammortizzabile rivalutata non sarà più applicabile. L'emendamento è applicabile dal 1° gennaio 2012. Alla data del presente bilancio

gli organi competenti dell'Unione Europea non hanno ancora concluso il processo di omologazione necessario per l'applicazione dell'emendamento appena descritto.

4 Gestione dei rischi finanziari e operativi

La società è esposta ai seguenti rischi derivanti dall'utilizzo di strumenti finanziari:

- rischio di credito;
- rischio di liquidità;
- rischio di mercato.

Nella presente sezione vengono fornite informazioni relative all'esposizione dalla 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 della società.

Il presente bilancio d'esercizio include inoltre ulteriori informazioni quantitative.

Rischio di credito

Il rischio di credito è il rischio che un cliente o una delle controparti di uno strumento finanziario causi una perdita finanziaria non adempiendo ad un'obbligazione e deriva principalmente dai crediti commerciali e dagli investimenti finanziari della società.

Si ritiene che le attività finanziarie della Società, per la loro natura e tipologia contrattuale, presentino una buona qualità creditizia, come confermato dai positivi indici di liquidità esposti nella prima parte della relazione.

Rischio di liquidità

Il rischio liquidità è il rischio che un'entità abbia difficoltà ad adempiere le obbligazioni associate a passività finanziarie da regolare consegnando disponibilità liquide o un'altra attività finanziaria.

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

(valori in migliaia di euro)

31.12.2010 (tasso utilizzato 2,5%)	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							
Prestiti obbligazionari							
Finanziamenti da banche	20.133	22.501	1.134	1.120	9.874	5.333	5.041
Debiti verso altri finanziatori							
Passività per leasing finanziari							
Debiti finanziari verso soc del Gruppo							
Altri finanziamenti							
Debiti commerciali							
Passività finanziarie*							
Passività finanziarie derivate							
Interest rate swap di copertura							
Contratti a termine su cambi di copertura							
Flussi in uscita							
Flussi in entrata							
Totale	20.133	22.501	1.134	1.120	9.874	5.333	5.041

* Esclude gli strumenti derivati (esposti separatamente)

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

(valori in migliaia di euro)

31.12.2009 (tasso utilizzato 2,5%)	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							
Prestiti obbligazionari							
Finanziamenti da banche	21.390	23.893	922	922	2.199	13.076	6.774
Debiti verso altri finanziatori							
Passività per leasing finanziari							
Debiti finanziari verso soc del Gruppo							
Altri finanziamenti							
Debiti commerciali							
Passività finanziarie*							
Passività finanziarie derivate							
Interest rate swap di copertura							
Contratti a termine su cambi di copertura							
Flussi in uscita							
Flussi in entrata							
Totale	21.390	23.893	922	922	2.199	13.076	6.774

* Esclude gli strumenti derivati (esposti separatamente)

I tassi di interesse utilizzati per attualizzare i flussi finanziari previsti si basano sulla curva di rendimenti dei titoli di stato alla data di bilancio incrementati di un *credit spread* adeguato.

Rischio di mercato

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 variazione dei tassi di cambio, di interesse o delle quotazioni degli strumenti rappresentativi di capitale. L'obiettivo della gestione del rischio di mercato è la gestione e il controllo dell'esposizione della società a tale rischio entro livelli accettabili ottimizzando, allo stesso tempo, il rendimento degli investimenti.

Dall'analisi di sensitività, riferita agli impegni contrattuali in essere, tenuto conto della tipologia e delle modalità di svolgimento delle attività sociali, non sono emersi significativi effetti di possibili variazioni sui risultati della Società, in dipendenza delle variabili relative alle principali

componenti del rischio di mercato, ovvero: rischio di tasso, rischio di cambio (o rischio valutario), rischio di prezzo.

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

La società non utilizza operazioni di copertura al fine di gestire la volatilità dei risultati.

Rischio di cambio

Nel bilancio della Società non sono presenti attività o passività in valuta estera esposte a rischio di cambio.

Rischi Interni

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

5 Informativa di settore

L'azienda opera unicamente nel settore dei servizi immobiliari ed altri servizi. Non si rende dunque necessaria alcuna informativa specifica di settore

6 Attività operative cessate

Nel bilancio della Società non sono presenti attività operative cessate.

7 Attività possedute per la vendita

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

8 Passività possedute per la vendita e gruppi in dismissione

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

9 Acquisizioni di società controllate

Nel corso dell'esercizio la Società non ha acquisito e/o ceduto alcuna partecipazione in società controllate.

10 Immobili, impianti e macchinari

Di seguito è esposto il prospetto delle consistenze degli immobili, impianti e macchinari a inizio e fine esercizio, con le relative movimentazioni intercorse. Nel corso del 2010 non si sono verificate variazioni nella vita utile stimata dei beni.

	Terreni, fabbricati, infrastruttura ferroviaria e portuale	Migliorie su beni di terzi	Attrezzatura industriale e commerciale	Altri beni	Immobilizzazioni in corso e acconti	Beni in Leasing	Totale
Costo storico	0	44.244.423	1.156.302	935.437	7.687.575	0	54.023.737
Ammortamenti e perdite di valore	0	-3.349.769	-563.683	-782.910	0	0	-4.696.362
Contributi	0	0	0	0	0	0	0
Consistenza al 01.01.2009	0	40.894.655	592.619	152.526	7.687.575	0	49.327.375
Investimenti	0	0	43.554	22.335	3.601.232	0	3.667.121
Passaggi in esercizio	0	8.287.698	0	0	-8.287.698	0	0
Ammortamenti	0	-1.537.432	-236.773	-72.998	0	0	-1.847.203
Perdite di valore	0	0	0	0	0	0	0
Differenze di cambio	0	0	0	0	0	0	0
Alienazioni e dismissioni	0	0	0	0	0	0	0
Altri movimenti	0	0	0	0	0	0	0
Ridassifiche da/ad "Attività possedute per la vendita"	0	0	0	0	0	0	0
Variazione contributi	0	0	0	0	0	0	0
Altre ridassifiche	0	0	0	0	0	0	0
Totale variazioni	0	6.750.265	-193.219	-50.663	-4.686.466	0	1.819.918
Costo storico	0	52.532.121	1.199.856	957.771	3.001.109	0	57.690.857
Ammortamenti e perdite di valore	0	-4.887.201	-800.455	-855.908	0	0	-6.543.564
Contributi	0	0	0	0	0	0	0
Consistenza al 31.12.2009	0	47.644.920	399.400	101.863	3.001.109	0	51.147.293
Investimenti	0	40.000	34.200	83.956	1.871.725	0	2.029.881
Passaggi in esercizio	0	3.327.698	0	0	-3.327.698	0	0
Ammortamenti	0	-1.712.287	-240.347	-65.207	0	0	-2.017.841
Perdite di valore	0	0	0	0	0	0	0
Differenze di cambio	0	0	0	0	0	0	0
Alienazioni e dismissioni	0	-234.471	-6.669	0	0	0	-241.140
Altri movimenti	0	0	0	0	0	0	0
Ridassifiche da/ad "Attività possedute per la vendita"	0	0	0	0	0	0	0
Variazione contributi	0	0	0	0	0	0	0
Altre ridassifiche	0	0	0	0	0	0	0
Totale variazioni	0	1.420.940	-212.816	18.749	-1.455.973	0	-229.100
Costo storico	0	55.665.348	1.227.387	1.041.727	1.545.136	0	59.479.598
Ammortamenti e perdite di valore	0	-6.599.488	-1.040.802	-921.115	0	0	-8.561.405
Contributi	0	0	0	0	0	0	0
Consistenza al 31.12.2010	0	49.065.860	186.584	120.612	1.545.136	0	50.918.193

Di seguito si fornisce un commento relativo agli elementi che compongono la voce.

Immobili impianti e macchinari: Migliorie su beni di terzi

La voce di complessivi euro 49.066 mila, è formata come segue:

- (i) Spese per interventi realizzati sul patrimonio immobiliare gestito, per un valore netto pari ad euro 48.955 mila, riferite ai lavori di riqualificazione commerciale dei centotre complessi immobiliari di stazione, il cui costo storico è pari ad euro 55.201 mila. L'incremento dell'anno per investimenti e passaggi in esercizio dalla voce immobilizzazioni in corso al 31 dicembre 2009 ammonta ad euro 3.368 mila. L'ammortamento del periodo, per un valore pari ad euro 1.685 mila, è riferito alle opere completate alla data di chiusura dell'esercizio.

Gli investimenti realizzati sono riepilogati per tipologia di spesa nella seguente tabella:

Tipologia	Valore
Realizzazione interventi di valorizzazione commerciale	46.768
Studi e progettazioni	4.552
Personale direttamente impegnato su commesse	1.652
Direzione lavori	1.588
Pubblicazione di bandi di gara	186
Realizzazione di prodotti grafici	168
Coordinamento sicurezza	130
Altri servizi tecnici	108
Oneri finanziari capitalizzati	49
Totale costo storico	55.201
Totale Fondo Ammortamento	(6.246)
Valore Netto investimenti per valorizzazione commerciale dei complessi di stazione in esercizio al 31 dicembre 2010	48.955

- (ii) Migliorie su beni di terzi in locazione, per oneri sostenuti a partire dal 2002, per la ristrutturazione della sede aziendale, condotta in locazione, e delle sedi periferiche, per un valore netto pari ad euro 111 mila. La voce ha registrato un incremento di euro 40 mila per nuovi investimenti dell'esercizio ed un decremento di euro 27 mila per ammortamenti del periodo stesso.

Immobili Impianti e Macchinari: Migliorie su beni di terzi in corso

Nella voce immobilizzazioni materiali in corso, di complessivi euro 1.545 mila, sono comprese:

- le spese sostenute per la progettazione delle opere da realizzare e per l'avanzamento delle opere realizzate nei cantieri operativi, in relazione alla valorizzazione dei fabbricati viaggiatori dei complessi di stazione, secondo il piano degli investimenti concordato con la proprietà (RFI S.p.A.), pari ad euro 1.513 già al netto degli investimenti passati in esercizio nell'anno, per complessivi euro 3.328 mila;
- gli investimenti riferiti alle attrezzature commerciali (impianti pubblicitari) in attesa di installazione per complessivi euro 32 mila.

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

TIPOLOGIA	Valore
Realizzazione interventi di valorizzazione commerciale	337
Studi e progettazioni	411
Personale direttamente impegnato su commesse di investimento	617
Direzione lavori	92
Pubblicazione di bandi di gara	11
Coordinamento sicurezza	3
Altri servizi tecnici	41
Oneri finanziari	1
Totale immobilizzazioni materiali in corso	1.513

11 Investimenti immobiliari

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

12 Attività immateriali

	Avviamento	Costi di sviluppo	Dir. brev.ind. e opere ingegno	Concessioni, licenze, marchi e dir. simili	Immobilizzazioni in corso e acconti	Migliorie su attività imm. di terzi	Altre	Totale
Costo storico	1.785.392	0	647.124	8.919	58.000	0	2.430.972	4.930.407
Ammortamenti e perdite di valore	-1.785.392	0	-602.213	-8.919	0	0	-2.233.479	-4.630.003
Contributi	0	0	0	0	0	0	0	0
Consistenza al 01.01.2009	0	0	44.911	0	58.000	0	197.493	300.404
Investimenti	0	0	26.397	0	0	0	126.524	152.921
Passaggi in esercizio	0	0	0	0	-58.000	0	58.000	0
Ammortamenti	0	0	-39.655	0	0	0	-176.209	-215.864
Perdite di valore	0	0	0	0	0	0	0	0
Differenze di cambio	0	0	0	0	0	0	0	0
Alienazioni e dimissioni	0	0	0	0	0	0	0	0
Altri movimenti	0	0	0	0	0	0	0	0
Ridassifiche da/ad "Attività possedute"	0	0	0	0	0	0	0	0
Variazione contributi	0	0	0	0	0	0	0	0
Altre ridassifiche	0	0	0	0	0	0	0	0
Totale variazioni	0	0	-39.655	0	-58.000	0	-118.209	-118.209
Costo storico	1.785.392	0	673.520	8.919	0	0	2.615.496	5.083.327
Ammortamenti e perdite di valore	-1.785.392	0	-641.868	-8.919	0	0	-2.409.688	-4.845.867
Contributi	0	0	0	0	0	0	0	0
Consistenza al 31.12.2009	0	0	31.653	0	0	0	205.808	237.461
Investimenti	0	0	6.279	0	52.372	0	36.014	94.665
Passaggi in esercizio	0	0	0	0	0	0	0	0
Ammortamenti	0	0	-18.847	0	0	0	-109.505	-128.352
Perdite di valore	0	0	0	0	0	0	0	0
Differenze di cambio	0	0	0	0	0	0	0	0
Alienazioni e dimissioni	0	0	0	0	0	0	0	0
Altri movimenti	0	0	0	0	0	0	0	0
Ridassifiche da/ad "Attività possedute"	0	0	0	0	0	0	0	0
Variazione contributi	0	0	0	0	0	0	0	0
Altre ridassifiche	0	0	0	0	0	0	0	0
Totale variazioni	0	0	-12.568	0	52.372	0	-73.491	-109.505
Costo storico	1.785.392	0	679.799	8.919	52.372	0	2.651.510	5.177.992
Ammortamenti e perdite di valore	-1.785.392	0	-660.715	-8.919	0	0	-2.519.193	-4.974.219
Contributi	0	0	0	0	0	0	0	0
Consistenza al 31.12.2010	0	0	19.085	0	52.372	0	132.317	203.774

Diritti di utilizzazione di opere dell'ingegno (Software)

La voce diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno (software), comprende gli investimenti relativi all'acquisto dei programmi software occorrenti per il funzionamento dei sistemi informativi interni, amministrativi e gestionali, per un valore netto contabile pari ad euro 19 mila.

Altre immobilizzazioni immateriali

La voce altre immobilizzazioni immateriali, comprende gli investimenti sostenuti per lo sviluppo del software realizzato per il supporto dei processi operativi ed amministrativi della Società, per un valore netto contabile di euro 132 mila.

13 Attività per imposte anticipate e passività per imposte differite

Nei prospetti di seguito riportati sono illustrati la consistenza delle attività per imposte anticipate e delle passività per imposte differite alla fine dei due esercizi a confronto, nonché i movimenti intercorsi nel 2010 della fiscalità differita iscritta per le principali differenze temporanee rilevate tra i valori contabili ed i corrispondenti valori fiscali.

	01.01.2009	Incr.(decr.) con imp. a CE	Altri movimenti	Ricl. ad "Att. possedute per la vendita"	31.12.2009	Incr.(decr.) con imp. a CE	Altri movimenti	Ricl. ad "Att. possedute per la vendita"	31.12.2010
Attività per imposte anticipate:									
Differenze di valore su im m . materiali ed im materiali	254.954	-31.987	0	0	222.967	-31.200	0	0	191.767
Accantonamenti per rischi ed oneri e perdite di valore con deducibilità fiscale differita	1.119.281	206.743	0	0	1.326.023	280.401	0	0	1.606.425
Perdite fiscalmente riportabili	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Valutazione strumenti finanziari	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Altre partite	132.585	61.703	0	0	194.287	73.821	57.521	0	325.629
Totale	1.506.820	236.458	0	0	1.743.278	323.022	57.521	0	2.123.821
Passività per imposte differite:									
Differenze su immobilizzazioni attività finanziarie	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Proventi a tassazione differita	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Allocazione eccessi di costo a elementi dell'attivo	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Valutazione strumenti finanziari	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Altre partite	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Totale	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Attività per imposte anticipate nette compensabili	1.506.820	236.458	0	0	1.743.278	323.022	57.521	0	2.123.821

Per una più approfondita analisi delle differenze temporanee che hanno comportato la rilevazione delle attività per imposte anticipate e passività per imposte differite, e per le altre informazioni inerenti alla fiscalità differita si rinvia alla sezione relativa alle imposte sul reddito.

14 Partecipazioni

Nel bilancio della Società non sono presenti partecipazioni. La società non ha acquistato o ceduto nel corso dell'esercizio partecipazioni in altre imprese.

15 Attività finanziarie correnti e non correnti (inclusi i derivati)

La voce rileva, tra le attività correnti, il saldo liquido del c/c intersocietario intrattenuto presso la controllante Ferrovie dello Stato S.p.A., pari ad euro 2.693 mila al 31 dicembre 2010, che risulta aumentato di euro 1.320 mila rispetto al 31 dicembre 2009.

Descrizione	31.12.2010	31/12/2009	Variazione
C/c intersocietario FS	2.693	1.373	1.320
Totale	2.693	1.373	1.320

Nel bilancio della società non sono presenti altre attività finanziarie.

16 Altre attività non correnti e correnti

La variazione complessiva in aumento rispetto al periodo precedente ammonta ad euro 584 mila.

Descrizione	2010		2009		Variazione	
	Correnti	Non correnti	Correnti	Non correnti	Correnti	Non correnti
Altri crediti verso società del gruppo	0	0	0	0	0	0
Crediti per IVA	0	0	0	0	0	0
Ministero dell'Economia e delle Finanze	0	0	0	0	0	0
Contributi in conto impianti da UE, altri Ministeri e altri	0	0	0	0	0	0
Altre Amministrazioni dello Stato	0	0	0	0	0	0
Debitori diversi	59	153	62	140	(2)	12
Ratei e Risconti attivi	2.219	0	1.645	0	574	0
Totale	2.278	153	1.706	140	572	12
Fondo svalutazione	0	0	0	0	0	0
Totale netto fondo svalutazione	2.278	153	1.706	140	572	12

I debitori diversi rappresentano: (i) tra le attività correnti, gli altri crediti di natura non commerciale per anticipi versati a dipendenti e ad enti previdenziali; (ii) tra le attività non correnti, il valore nominale dei depositi cauzionali, in denaro, versati dalla Società a fornitori in relazione ai contratti di locazioni passivi ed utenze.

Nella voce Ratei e Risconti attivi sono più correttamente allocati i risconti commerciali per canoni di retrocessione ed altri servizi di competenza di esercizi successivi, pagati anticipatamente, che in sede di prima applicazione erano compresi nella voce Debiti commerciali correnti.

17 Rimanenze

Nel bilancio della Società non sono presenti rimanenze di beni o servizi.

18 Crediti commerciali non correnti e correnti

I crediti commerciali e la relativa variazione rispetto al periodo di confronto sono così dettagliati:

La variazione complessiva in aumento rispetto al periodo precedente ammonta ad euro 7 mila.

Descrizione	2010		2009		Variazione	
	Correnti	Non correnti	Correnti	Non correnti	Correnti	Non correnti
Clienti ordinari	21.341	0	16.322	0	5	0
Amministrazioni dello Stato e altre Amm. Pubbliche	0	0	0	0	0	0
Ferrovie Estere	0	0	0	0	0	0
Ferrovie in concessione	0	0	0	0	0	0
Agenzie e altre aziende di trasporto	0	0	0	0	0	0
Crediti da Contratto di Servizio:	0	0	0	0	0	0
- Contratto di Servizio verso le Regioni	0	0	0	0	0	0
- Contratto di Servizio verso lo Stato	0	0	0	0	0	0
Crediti verso società del Gruppo	22.357	0	19.610	0	3	0
Altri crediti	0	0	0	0	0	0
Totale	43.698	0	35.932	0	8	0
Fondo svalutazione	(3.822)	0	(2.666)	0	(1)	0
Totale netto fondo	39.877	0	33.266	0	7	0

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

Nel corso dell'esercizio non sono intervenute significative variazioni nelle condizioni di pagamento relativamente ai crediti commerciali.

Non esistono crediti ceduti pro-solvendo o pro-soluto, né crediti soggetti a particolari vincoli.

Crediti verso clienti terzi

I crediti verso clienti terzi ammontano a euro 17.519 mila, al netto del fondo di svalutazione, e sono prevalentemente riferiti ad utenti per corrispettivi maturati per contratti di locazione di spazi commerciali ed abitativi. L'incremento del saldo complessivo dei crediti verso clienti è strettamente correlato all'incremento del fatturato complessivo aziendale.

Il saldo è così dettagliato:

Crediti Commerciali	2010	2009	Variazione
vs terzi per fatture emesse	17.879	13.881	3.998
vs terzi per fatture da emettere	3.417	2.395	1.022
vs terzi per interessi di mora	45	46	(1)
Fondo svalutazione crediti	(3.822)	(2.666)	(1.156)
Totale	17.519	13.656	3.863

I crediti verso clienti includono l'ammontare del fatturato con accredito diretto mediante procedura R.I.D., già all'incasso, per un valore complessivo pari ad euro 529 mila (euro 651 mila al 31 dicembre 2009).

L'importo complessivo dei crediti assistiti da garanzia cambiaria è pari ad euro 442 mila, di cui euro 284 mila cui già presentati all'incasso alla data di chiusura dell'esercizio.

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

Fondo per Svalutazione Crediti	Saldo al 31.12.09	Accanton.ti	Utilizzi	Rilasci	Riclass.	Saldo al 31.12.10
Clienti crediti ordinari	2.621	1.771	(615)	0	0	3.777
Clienti per interessi mora	45	9	(9)	0	0	45
TOTALE	2.666	1.780	(624)	0	0	3.822

L'incremento del Fondo svalutazione crediti al 31 dicembre 2010 deriva dagli stanziamenti effettuati nell'esercizio per inesigibilità stimata dei crediti commerciali, ad integrazione del fondo svalutazione già esistente alla fine dell'esercizio precedente per euro 2.666 mila. Il decremento è riferito all'utilizzo dei fondi esistenti al 31 dicembre 2009 per perdite su crediti ordinari verso clienti e per il realizzo di crediti per interessi di mora di competenza di esercizi precedenti. Durante l'esercizio è proseguita la gestione dei contenziosi già pendenti alla data di chiusura dell'esercizio 2009. In particolare, la Società ha definito l'arbitrato già in essere al 31 dicembre 2009 con il gestore della rete di rivenditori di quotidiani e periodici ubicati nelle stazioni descritto tra gli eventi di rilievo nelle Informazioni sulla Gestione.

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

Crediti commerciali verso imprese controllanti

I crediti di natura commerciale verso la controllante Ferrovie dello Stato S.p.A. sono pari ad euro 148 mila, con un incremento di euro 112 mila rispetto al precedente esercizio.

La voce è così dettagliata:

Crediti Commerciali vs controllante FS	31.12.2010	31.12.2009	Variazione
- per fatture emesse	3	0	3
- per fatture da emettere	145	36	109
- fondo svalutazione crediti	0	0	0
Totale	148	36	112

Crediti commerciali verso consociate

La voce accoglie il saldo dei crediti nei confronti delle imprese controllate dalla capogruppo Ferrovie dello Stato S.p.A., pari ad euro 22.209 mila, che hanno subito un incremento di euro 4.078 mila rispetto alla data di chiusura del precedente esercizio.

Crediti Commerciali vs consociate Gruppo FS	31.12.2010	31.12.2009	Variazione
- per fatture emesse	11.719	10.080	1.639
- per fatture da emettere	10.490	9.493	997
- fondo svalutazione crediti	0	0	0
Totale	22.209	19.573	2.636

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

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

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

19 Disponibilità liquide e mezzi equivalenti

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

La variazione in diminuzione rispetto al periodo precedente ammonta ad euro 1 mila ed è di seguito dettagliata.

Descrizione	2010	2009	Variazioni
Depositi bancari e postali	281	1.275	(1)
Assegni	0	0	0
Denaro e valori in cassa	1	1	(0)
Conti correnti di tesoreria	0	0	0
Operazione pronti c/termine	0	0	0
Altro	0	0	0
Totale	282	1.276	(1)

20 Crediti tributari

Il saldo dei crediti tributari è pari ad euro 8 mila, con un decremento di euro 19 mila rispetto al 31 dicembre 2009.

La voce è di seguito dettagliata:

Crediti tributari	31.12.2010	31.12.2009	Variazione
- per imposta di bollo virtuale	0	16	(16)
- per altri anticipi d'imposta	8	11	(3)
Totale	8	27	(19)

21 Patrimonio netto

La posta ammonta a euro 37.322 mila, con una variazione in aumento di euro 5.163 mila rispetto al 31 dicembre 2009.

La variazione registrata nell'esercizio è prevalentemente riferibile all'incremento dell'utile netto d'esercizio per circa euro 2,1 milioni ed all'aumento della riserva straordinaria, di circa 3 milioni di euro, per effetto del parziale accantonamento a riserva dell'utile netto d'esercizio da parte dell'Assemblea degli Azionisti che ha approvato il bilancio 2009, in data 19 aprile 2010, assegnando dividendi ai soci per complessivi euro 4,6 milioni.

Le variazioni intervenute nell'esercizio 2010 e 2009 per le principali voci del patrimonio netto sono analiticamente riportate nell'apposito prospetto che segue gli schemi di bilancio.

Capitale Sociale

Il Capitale sociale, pari ad euro 8.333 mila interamente versati, non ha subito variazioni nel corso dell'esercizio e risulta composto come segue:

Tipologia	Valore nominale unitario in Euro	Numero azioni	Valore nominale complessivo in Euro
Azioni Ordinarie	1,00	8.333.335	8.333.335
<i>UTILE NETTO</i>	<i>UTILE PER AZIONE</i>		
<i>D'ESERCIZIO</i>	1,17	8.333.335	9.737.969

Utili (perdite) per benefici attuariali ai dipendenti (integrazione Ias 19)

La riserva ammonta ad euro 22 mila, in decremento rispetto all'anno precedente, ed accoglie la rilevazione degli utili e delle perdite attuariali per i benefici ai dipendenti e il loro relativo effetto fiscale, iscritte direttamente in tale riserva come da politiche contabili della società.

Riserva da prima adozione IAS (FTA)

La riserva di FTA, pari a euro 5 mila, accoglie le rettifiche determinate in seguito alla transazione dai Principi Contabili Nazionali Italiani agli IAS-IFRS alla data del 1 gennaio 2008 come ampiamente descritto nella Sezione 3 del bilancio dell'esercizio al 31 dicembre del 2009.

Altre riserve

La posta ammonta a euro 19.265 mila, con una variazione in aumento di euro 3.108 mila rispetto al 31 dicembre 2009. La voce è prevalentemente riferita alla riserva da sovrapprezzo azioni di euro 13.333 che non ha subito alcuna variazione.

Il dettaglio e le variazioni intervenute nell'esercizio sono di seguito esposte.

Altre Riserve	31.12.2010	31.12.2009	Variazione
Riserva Legale	1.667	1.667	0
Riserva sovrapprezzo azioni	13.333	13.333	0
Riserva straordinaria	4.265	1.248	3.017
Totale	19.265	16.248	3.017

Risultato del periodo

L'utile d'esercizio ammonta ad euro 9.740 mila, con una variazione in aumento di euro 2.139 mila rispetto al 31 dicembre 2009.

Risultato Netto	31.12.2010	31.12.2009	Variazione
Utile (Perdita) dell'esercizio	9.740	7.601	2.139
Totale	9.740	7.601	2.139

Altre componenti del conto economico complessivo (effetto fiscale)

Nella sezione dei prospetti contabili è presentato il Conto economico complessivo che evidenzia le altre componenti del risultato economico complessivo al netto dell'effetto fiscale. Nella seguente tabella è esplicitato l'importo lordo e il relativo effetto fiscale delle dette altre componenti.

	31.12.2010			31.12.2009		
	Importo lordo	Effetto fiscale	Importo netto	Importo lordo	Effetto fiscale	Importo netto
Quota efficace delle variazioni di fair value della copertura dei flussi finanziari	0	0	0	0	0	0
Variazioni di fair value degli investimenti finanziari disponibili per la vendita	0	0	0	0	0	0
Differenze di cambio	0	0	0	0	0	0
Rivalutazione degli immobili, impianti e macchinari	0	0	0	0	0	0
Utili (perdite) relativi a benefici attuariali	6.885	-603	6.282	-24.953	6.862	-18.091
Altre componenti di conto economico complessivo dell'esercizio	6.885	-603	6.282	-24.953	6.862	-18.091

22 Finanziamenti a medio/lungo termine e a breve termine

La voce rileva il saldo dei *Debiti verso banche* per finanziamenti a lungo termine, per complessivi euro 20.133 mila, con una variazione in diminuzione di euro 1.257 mila, rispetto alla data di chiusura del precedente esercizio. Tra le passività correnti è presente la quota dei finanziamenti riferita alle rate in scadenza entro il 2011, pari ad euro 1.309 mila.

Esprime l'effettivo debito valutati al costo ammortizzato, per capitale, interessi ed oneri

accessori maturati ed esigibili, relativo ai finanziamenti a medio/lungo termine, erogati dalla BNL, e funzionali all'acquisizione delle risorse necessarie per il completamento del piano d'investimento in corso di realizzazione.

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

- finanziamento bancario (BNL) di importo pari ad euro 8 milioni, ottenuto dalla Società nel 2007 e già rilevato al 31/12/2009, con rimborso in un'unica soluzione a 5 anni dalla prima erogazione, e facoltà di estinzione anticipata anche parziale;
- mutuo bancario decennale di originari euro 14 milioni, erogato nel primo semestre 2009, ad un tasso d'interesse pari all'euribor + 190bps, con rimborso in 20 rate semestrali a partire dal 31/12/2009 e facoltà di estinzione anticipata anche parziale;

A fronte di tali finanziamenti non sono state concesse garanzie reali su beni sociali, né garanzie personali da parte della Società e/o da parte di terzi, la Società si è tuttavia impegnata a canalizzare su un conto corrente dell'istituto di credito erogante, di piena e libera disponibilità, parte degli introiti derivanti dai rapporti attivi.

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

Finanziamenti a medio/Lungo termine	Saldo al 31.12.09	Incrementi	Riclassifica	Utilizzi	Rimborso rate	Saldo al 31.12.10	di cui entro 5 anni	di cui oltre 5 anni
<i>Quota non corrente:</i>								
Finanziamento BNL 8Meuro	8.000	0	0	0	0	8.000	8.000	0
Finanziamento BNL 14Meuro	12.133	0	(1.309)	0	0	10.824	7.115	3.709
<i>SUB-TOTALE</i>	20.133	0	(1.309)	0	0	18.824	15.115	3.709
<i>Quota corrente:</i>								
Finanziamento BNL 14Meuro	1.257	0	1.309	0	(1.257)	1.309	1.309	0
<i>TOTALE</i>	21.390	0	0	0	(1.257)	20.133	16.424	3.709

23 TFR e altri benefici ai dipendenti

La posta ammonta ad euro 528 mila, con una variazione in diminuzione di euro 104 mila rispetto al 31 dicembre 2009. La seguente tabella seguente illustra le variazioni intervenute nel valore attuale della passività per obbligazioni a benefici definiti.

TFR	31.12.2010	31.12.2009
Obbligazioni a benefici definiti al 1° gennaio	633	685
Service Costs	0	0
Interest cost (*)	26	28
(Utili) perdite attuariali rilevati nel patrimonio netto	-7	25
Anticipi e utilizzi	-123	-105
Passività per obbligazioni a benefici definiti al 31 dicembre	528	633

(*) con rilevazione a Conto Economico

Gli Oneri finanziari sulle obbligazioni assunte nell'esercizio, pari ad Euro 26 mila, sono iscritti a Conto Economico tra gli Oneri finanziari - altri oneri.

(Migliaia di euro)

Utili e perdite attuariali rilevati nel prospetto di conto economico complessivo	31.12.2010	31.12.2009
Importo complessivo al 1° gennaio	39	14
Rilevato nell'esercizio	-6	25
Importo complessivo al 31 dicembre	33	39

Ipotesi attuariali

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

	31.12.2010	31.12.2009
Tasso di attualizzazione	4,60%	4,20%
Incrementi retributivi attesi	2%	0%
Incrementi futuri delle pensioni	0%	0%
Incrementi dei costi per assistenza medica attesi	0%	0%
Tasso atteso di turnover dei dipendenti	5%	5%
Tasso atteso di anticipazioni	1%	1%
Probabilità di decesso	0%	0%

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

Di seguito si riporta l'andamento dell'organico medio aziendale nel corso dell'esercizio.

PERSONALE	2010	2009	Variazione
Dirigenti	4,9	5,5	-0,6
Quadri	34,5	34,5	0
Altro personale	89,3	88,6	0,7
TOTALE	128,7	128,6	0,1

24 Fondo per rischi ed oneri

Nella tabella seguente sono riportate le consistenze ad inizio e fine anno e le movimentazioni dell'esercizio 2010 dei fondi per rischi ed oneri.

Descrizione	01.01.2009	Accant.ti	Utilizzi	31.12.2009	Accant.ti	Utilizzi	Rilascio eccedenze	31.12.2010
F.do rischi ed oneri contenzioso	2.015.768	313.121	-130.882	2.198.007	57.658	-49.172	-155.967	2.050.526
F. rischi per oneri condominiali	0	0	0	0	50.000	0	0	50.000
F.do rischi contenzioso lav. dip.	0	0	0	0	0	0	0	0
Totale non corrente e corrente	2.015.768	313.121	-130.882	2.198.007	107.658	-49.172	-155.967	2.100.526

L'incremento dei "Fondi per rischi ed oneri" di euro 108 mila è riferito allo stanziamento del periodo per possibili oneri connessi a contenziosi in corso e rivendicazioni connesse alla cessazione del lavoro dipendente. Il decremento è riferito: per euro 49 mila all'utilizzo degli stanziamenti di precedenti esercizi in esito all'effettivo sostenimento degli oneri nel corso del periodo; per euro 156 mila al rilascio dei fondi eccedenti in relazione al venir meno delle cause che ne avevano determinato lo stanziamento.

È proseguita la gestione dei contenziosi passivi già in essere alla fine del precedente esercizio, originati nell'ambito della gestione dei rapporti contrattuali relativi agli spazi locati, oltre ad alcune domande riconvenzionali avanzate dalle controparti nell'ambito del contenzioso promosso da Centostazioni. Per maggiori dettagli sui procedimenti giudiziari pendenti si rimanda all'apposita informativa fornita nella relazione sulla gestione.

Sono stati ulteriormente aggiornati gli accantonamenti per il rischio di soccombenza per i giudizi pendenti, tenendo conto che – ove trattasi di azioni di ripetizione di indebito che riguardano annualità pregresse – la competenza per l'eventuale condanna dovrebbe determinare oneri economici a carico di Centostazioni solo per gli importi riferiti a periodi successivi alla cessione dei relativi contratti (post 2001).

In relazione ai contenziosi pendenti per appalti, si segnala la recente definizione della controversia, pendente dinanzi al Tribunale Civile di Roma, in relazione all'azione per il riconoscimento di oneri e danni asseritamente subiti da un'impresa esecutrice di lavori edili.

Si ritiene che i Fondi per rischi ed oneri siano complessivamente capienti per la copertura dei rischi derivanti dalle controversie legali pendenti e da altre transazioni in corso di definizione su rapporti commerciali, sulla base di una ragionevole stima basata sulle informazioni disponibili e sentito il parere dei consulenti legali; inoltre, si evidenzia che gli importi stanziati rappresentano il valore attuale della passività potenziale stimata in relazione alla valutazione dei singoli elementi di rischio che, pur non potendosi prevedere la data di eventuale effettivo sostenimento del relativo onere, possono concretizzarsi in un ambito temporale di breve periodo.

Si riporta la tabella con evidenza della quota a breve e a lungo

Descrizione	2010		2009		Variazione	
	Correnti	Non correnti	Correnti	Non correnti	Correnti	Non correnti
F.do rischi ed oneri contenzioso	734.921	972.949,98	139.078	1.773.930	595.844	- 800.980
F. rischi per oneri condominiali	50.000	-	-	-	50.000	-
F.do rischi contenzioso lav. dip.		342.658		285.000	-	57.658
Totale	784.921	1.315.608	139.078	2.058.930	645.844	- 743.322

25 Passività finanziarie correnti e non correnti (inclusi i derivati)

Nel bilancio della Società non sono presenti altre passività finanziarie diverse dai finanziamenti bancari. La società non ha assunto o ceduto nel corso dell'esercizio strumenti di copertura o altre passività finanziarie (inclusi i derivati).

26 Altre passività non correnti e correnti

La voce è di seguito dettagliata

La variazione complessiva, in aumento, rispetto al periodo precedente ammonta ad euro 2.311

Descrizione	2010		2009		Variazione	
	Correnti	Non correnti	Correnti	Non correnti	Correnti	Non correnti
Acconti per contributi	0	0	0	0	0	0
Acconti da clienti	0	0	0	0	0	0
Debiti vs Ist. di Previdenza e Sicurezza Sociale	670	0	603	0	67	0
Debiti per IVA	1.895	0	979	0	915	0
Altri debiti verso erario	258	0	231	0	27	0
Altri debiti verso società del Gruppo	0	0	0	0	0	0
Debiti per consolidato fiscale	958	0	527	0	431	0
Altri debiti	885	0	1.504	0	(620)	0
Ratei e Risconti passivi	5.364	0	3.873	0	1.491	0
Totale	10.030	0	7.719	0	2.311	0

La voce comprende i seguenti debiti di natura non commerciale verso la controllante FS: per i saldi a debito IVA dell'ultimo trimestre dell'esercizio trasferiti nell'ambito della procedura di liquidazione di gruppo; IRES a debito dell'esercizio trasferita al consolidato fiscale.

Gli altri debiti correnti sono prevalentemente composti da debiti verso il personale dipendente (euro 476 mila), organi sociali e creditori diversi (euro 409 mila).

Nella voce Ratei e Risconti passivi sono più correttamente allocati i risconti passivi commerciali per canoni di locazione fatturati anticipatamente, che in sede di prima applicazione erano compresi nella voce Crediti commerciali correnti.

27 Debiti commerciali non correnti e correnti

La voce è di seguito dettagliata.

La variazione in aumento rispetto al periodo precedente ammonta ad euro 1.537 mila.

Descrizione	2010		2009		Variazione	
	Correnti	Non correnti	Correnti	Non correnti	Correnti	Non correnti
Debiti verso fornitori	21.724	0	21.730	0	(5)	0
Acconti e depositi cauzionali	43	523	20	448	23	75
Deb. commerciali v/società del Gruppo	5.953	14	4.520	3	1.433	12
Totale	27.721	537	26.270	451	1.451	86

La quota corrente dei *Debiti verso società del gruppo* ammonta ad euro 5.954 mila ed è di seguito dettagliata.

Debiti commerciali verso società del gruppo	2010	2009	Variazione
- Debiti commerciali verso controllante FS	356	198	158
- Debiti commerciali verso RFI	5.444	3.282	2.162
- Debiti commerciali verso altre consociate	154	1.041	(887)
TOTALE	5.954	4.521	1.433

I debiti commerciali verso la controllante sono riferiti al saldo da liquidare alla data di chiusura del periodo per diritti di utilizzazione del marchio ed altre forniture di servizi gestiti dalla Capogruppo per conto delle controllate.

L'incremento del debito verso Società del Gruppo FS, registrato alla fine dell'esercizio, è prevalentemente dovuto alla liquidazione dei corrispettivi per canone di retrocessione maturati in favore della consociata RFI SpA.

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

28 Debiti per imposte sul reddito

La variazione in aumento rispetto al periodo precedente ammonta ad euro 68 mila.

Descrizione	2010	2009	Variazioni
- Ires	0	0	0
- Irap	164	97	68
Totale	164	97	68

29 Ricavi delle vendite e prestazioni

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

La variazione in aumento rispetto al periodo precedente ammonta ad euro 2.959 mila.

Descrizione	2010	2009	Variazione
Ricavi da Gestione Immobiliare			
- Canoni di locazione	33.465	34.189	(724)
- Riaddebito oneri condominiali e IRE	29.032	27.687	1.344
- Vendita spazi pubblicitari	4.396	3.272	1.124
- Fee ed altri servizi immobiliari	4.484	3.735	749
- Servizi d'ingegneria	2.049	1.583	466
- Utilizzo fondo oneri immobili trading	0	0	0
- Vendita immobili e terreni trading	0	0	0
Totale	73.425	70.466	2.959

I ricavi realizzati nel periodo sono relativi ad attività di prestazione di servizi svolte in Italia. La variazione complessiva in aumento di euro 2.959 mila è strettamente correlata all'andamento delle attività svolte dalla Società nel corso dell'esercizio in esecuzione dei rapporti contrattuali con la consociata *Rete Ferroviaria Italiana S.p.A.*, secondo quanto esposto nella Relazione che accompagna il presente bilancio. L'aumento dei ricavi da gestione dei complessi immobiliari è prevalentemente imputabile all'incremento delle aree a reddito di circa il 6%, alla regolarizzazione delle posizioni contrattuali sospese ed al normale adeguamento dei canoni contrattuali. La riduzione netta registrata nei canoni di locazione è imputabile all'effetto combinato dell'aumento subito dai ricavi verso terzi, anche grazie all'incremento delle superfici a reddito, e della contrazione dei ricavi verso società del gruppo FS, in linea con le strategie di progressiva riduzione degli spazi occupati. I ricavi da ribaltamento oneri accessori hanno subito un incremento di euro 1.344 mila, per effetto dell'implementazione del livello qualitativo e quantitativo dei servizi erogati per i complessi di stazione. L'incremento dei corrispettivi per la gestione dei complessi immobiliari, pari ad euro 749 mila, è dovuto al bonus maturato in relazione alla migliore performance registrata rispetto all'anno precedente nel livello qualitativo dei servizi erogati, le cui caratteristiche sono illustrate nella relazione sulla gestione che accompagna il bilancio. Il progresso registrato nel volume dei corrispettivi per sfruttamento spazi pubblicitari di euro 1.124 mila è prevalentemente imputabile all'entrata in esercizio di nuovi impianti pubblicitari ed all'incremento della raccolta diretta. La voce ricavi per servizi d'ingegneria (*fee* da soggetto tecnico) ha registrato un aumento di euro 466 mila, riferito ai corrispettivi per attività di progettazione e direzione lavori per la realizzazione di commesse di investimento in conformità al piano d'investimento approvato.

30 Altri proventi

Il totale degli altri proventi realizzati nell'esercizio ammonta ad euro 3.266 mila, con una variazione in aumento di euro 1.267 mila rispetto al precedente esercizio.

Il dettaglio è riportato nella seguente tabella:

Natura	2010	2009	Variazione
- Indennità da clienti	151	300	(149)
- Penalità clienti	2.005	0	2.005
- Penalità fornitori	0	474	(474)
- Addebito servizi Call Center	296	294	2
- Recupero spese legali e bandi gara	84	215	(131)
- Recupero imposte e contributi	237	185	52
- Plusvalenze e sopravvenienze	15	0	15
- Rilascio Fondi	155	0	155
- Altri servizi commerciali	323	531	(208)
Totale	3.266	1.999	1.267

31 Costo del personale

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

La variazione in diminuzione rispetto al periodo precedente ammonta ad euro 586 mila.

Descrizione	2010	2009	Variazione
Personale a ruolo	7.081	7.350	(269)
- Salari e stipendi	5.164	4.975	189
- Oneri sociali	1.565	1.568	(4)
- Altri costi del personale a ruolo	(4)	455	(459)
- Trattamento di fine rapporto	356	352	4
- Rival. indenn. di buona uscita	0	0	0
Personale Autonomo e Collaborazioni	408	595	(187)
- Salari e stipendi	354	524	(170)
- Oneri sociali	54	70	(16)
- Altri costi del personale Autonomo e Collaborazioni	0	0	0
Altri costi	212	342	(130)
Totale	7.701	8.287	(586)

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

Tra gli altri costi del personale sono iscritte i seguenti oneri assimilati.

Altri costi del personale	2010	2009	Variazione
Collaborazioni coordinate continuative	408	595	(187)
Costi per il personale distaccato	111	153	(42)
Lavoro interinale	90	171	(81)
Spese di formazione	11	18	(7)
Totale	620	937	(317)

32 Materie prime, sussidiarie, di consumo e merci

La voce è dettagliata nella seguente tabella.

La variazione in diminuzione rispetto al periodo precedente ammonta ad euro 35 mila.

Descrizione	2010	2009	Variazione
Cancelleria e stampati	27	35	(8)
Carburanti e lubrificanti	90	92	(2)
Materiale di consumo	3	44	(41)
Apparati per installazione	70	53	17
Totale	191	225	(35)

33 Costi per servizi

Il saldo di bilancio è dettagliato nella seguente tabella.

La variazione in aumento rispetto al periodo precedente ammonta ad euro 453 mila.

Descrizione	2010	2009	Variazione
Manutenzioni e gestione Immobili RFI	29.391	28.109	1.282
Servizi di ingegneria	1.011	1.121	(110)
Buoni pasto e mense	157	166	(10)
Compensi organi sociali	524	500	25
Utenze	171	265	(94)
Servizi informatici	180	226	(47)
Prestazioni professionali	499	794	(295)
Viaggi e soggiorno	388	423	(35)
Altre prestazioni di terzi	341	652	(311)
Assicurazioni	141	126	15
Consulenze	81	44	37
Pulizia	31	29	2
Manutenzioni e riparazioni beni mobili	55	60	(5)
Spese postali e di trasporto	27	27	0
Spese per Comunicazione Esterna	19	19	1
Provvigioni alle agenzie	4	7	(3)
Totale	33.020	32.567	453

34 Costi per godimento beni di terzi

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

La variazione in aumento rispetto al periodo precedente ammonta ad euro 145 mila.

Descrizione	2010	2009	Variazione
Noleggio beni strumentali	29	44	(15)
Corrispettivi utilizzo patrimonio immobiliare RFI	15.148	14.972	177
Canoni locazione uffici aziendali	387	387	(0)
Noleggio beni strumentali	262	292	(30)
Canoni utilizzo licenze	256	242	14
Royalties passive per utilizzo marchio FS	65	65	(0)
Totale	16.147	16.002	145

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

35 Altri costi operativi

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

La variazione in aumento rispetto al periodo precedente ammonta ad euro 55 mila.

Descrizione	2010	2009	Variazione
Imposte, tasse ed altri costi di gestione	449	394	55
Minusvalenze	0	0	0
Totale	449	394	55

36 Capitalizzazione di costi per lavori interni

Gli oneri capitalizzati per lavori interni per un ammontare di euro 421 mila, si riferiscono ai costi del personale aziendale dedicato ad attività di progettazione relativa alle commesse in corso di realizzazione per la valorizzazione dei complessi immobiliari di stazione, capitalizzati tra le immobilizzazioni materiali (migliorie su beni di terzi patrimoni RFI)

37 Ammortamenti

La voce è di seguito dettagliata:

La variazione in aumento rispetto al periodo precedente ammonta ad euro 83 mila.

Descrizione	2010	2009	Variazione
<i>Amm.to attività materiali</i>	2.018	1.847	171
Opere civili migliorie su beni di terzi RFI	1.685	1.504	181
Altri beni migliorie su beni di terzi	27	33	(6)
Attrezzature	240	237	4
Macchine d'ufficio	58	63	(6)
Mobili e arredi	4	7	(3)
Attrezzatura varia e minuta	3	2	1
<i>Amm.to attività immateriali</i>	128	216	(88)
Diritti di brevetto industriale	19	40	(21)
Altre	110	176	(67)
Totale	2.146	2.063	83

38 Svalutazioni e perdite (riprese) di valore

La voce di euro 1.771 mila, accoglie gli accantonamenti effettuati nel corso dell'esercizio in relazione alla valutazione di inesigibilità dei crediti commerciali.

La variazione in aumento rispetto al periodo precedente ammonta ad euro 976 mila.

La voce è di seguito dettagliata:

Descrizione	2010	2009	Variazione
Svalutazione delle immobilizzazioni immateriali	0	0	0
Svalutazione di immobili, impianti e macchinari	0	0	0
Rettifiche e riprese di valore su crediti	1.771	795	976
Totale	1.771	795	976

39 Accantonamenti per rischi ed oneri

Come già esposto a commento dei corrispondenti fondi, tra le passività, la variazione del periodo rappresenta l'aggiornamento delle stime relative ai rischi ed oneri connessi alle controversie legali, pendenti e potenziali, ed in dipendenza di altre possibili transazioni su rapporti commerciali in corso di definizione, la cui evoluzione è descritta nel commento relativo ai Fondi per rischi ed oneri.

40 Proventi finanziari

Il dettaglio dei proventi finanziari è rappresentato nella tabella seguente:

La variazione in diminuzione rispetto al periodo precedente ammonta ad euro 24 mila.

Descrizione	2010	2009	Variazione
Proventi da controllanti	29	32	(3)
Proventi finanziari diversi	4	23	(20)
Proventi finanziari diversi	1	3	(2)
Dividendi	0	0	0
Rivalutazioni di attività finanziarie	0	0	0
Totale	34	58	(24)

41 Oneri finanziari

Il dettaglio degli oneri finanziari è rappresentato nella tabella seguente:

La variazione in diminuzione rispetto al periodo precedente ammonta ad euro 10 mila.

Descrizione	2010	2009	Variazione
Interessi passivi ed altri oneri fin. vs controllanti/consociate	0	0	0
Interessi passivi ed altri oneri finanziari su debiti vs. banche	506	602	(96)
Interessi passivi ed altri oneri fin. vs altri	40	(48)	88
Interest Cost su TFR (IAS 19)	26	28	(3)
Svalutazioni di attività finanziarie	0	0	0
Totale	572	582	(10)

42 Oneri finanziari capitalizzati

Nell'esercizio non sono stati capitalizzati oneri finanziari.

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

La variazione in aumento rispetto al periodo precedente ammonta ad euro 1.082 mila.

La voce è di seguito dettagliata

Descrizione	2010	2009	Variazione
IRES	4.513	3.520	993
IRAP	1.109	904	205
Proventi da adesione cons.fiscale	0	0	0
Imposte differite e anticipate IRES	(331)	(200)	(131)
Imposte differite e anticipate IRAP	6	11	(5)
Rettifiche di imposte sul reddito di esercizi precedenti	5	(15)	20
Totale	5.302	4.220	1.082

IRES

L'onere tributario per IRES dovuta in relazione al reddito complessivo dell'esercizio, è stato quantificato in euro 4.513 mila. Tale ammontare è calcolato in applicazione delle disposizioni dettate dal D.P.R. n. 917/1986 (TUIR), e successive modifiche ed integrazioni, tenendo conto dell'aliquota d'imposta vigente (27,5%) e delle agevolazioni fiscali applicabili in relazione al reddito del periodo d'imposta in esame.

Le imposte correnti sono determinate al lordo dell'IRES differita attiva netta, di euro 332 mila, per differenze temporanee deducibili in esercizi successivi e recuperi di differenze temporanee tassate o dedotte in precedenti periodi d'imposta in applicazione delle vigenti disposizioni di legge.

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

IRAP

L'onere tributario per IRAP dovuta in relazione all'imponibile dell'esercizio, risulta pari ad euro 1.109 mila, al lordo di euro 6 mila per imposta differita calcolata in relazione al recupero di differenze temporanee tassate in precedenti periodi d'imposta, deducibili nell'esercizio 2010 in applicazione delle vigenti disposizioni fiscali.

L'ammontare dell'IRAP dell'esercizio è determinato in conformità alle disposizioni del D.Lgs. n. 446/1997, applicando l'aliquota d'imposta vigente, determinata tenendo conto delle maggiorazioni previste dalle leggi regionali applicabili in relazione alla tipologia ed alla localizzazione delle attività svolte dalla Società. Sono state altresì computate le deduzioni previste dalla Legge n. 296/2006 (c.d. riduzione del cuneo fiscale), come applicabili in relazione all'imponibile del periodo d'imposta. L'aliquota media risultante dalla distribuzione dell'imponibile IRAP in base alla dislocazione territoriale del personale è pari a circa il 4,72%.

Tra le imposte dell'esercizio sono altresì rilevate le rettifiche di imposte di anni precedenti per un totale di euro 5 mila.

FISCALITÀ DIFFERITA

Le imposte differite (anticipate) sono state calcolate secondo il criterio dell'allocazione globale, tenendo conto dell'ammontare cumulativo di tutte le differenze temporanee, sulla base delle aliquote medie attese con riferimento ai periodi d'imposta successivi in cui tali differenze

temporanee si riverseranno (IRES 27,5%; IRAP 4,72%).

Le attività per imposte anticipate sono state rilevate in quanto esiste la ragionevole certezza dell'esistenza, negli esercizi in cui si riverseranno le differenze temporanee deducibili, a fronte delle quali sono state iscritte le imposte anticipate, di un valore imponibile non inferiore all'ammontare delle differenze che si andranno ad annullare.

La fiscalità differita comprende le rettifiche operate ai saldi delle imposte differite o anticipate già iscritte per differenze temporanee sorte nei precedenti esercizi, per adeguare le attività e passività esistenti alle variazioni d'aliquota applicabili nei futuri periodi d'imposta anche in base alle nuove disposizioni normative intervenute nell'esercizio.

Nell'esercizio 2010, la voce in esame è dunque influenzata dagli effetti economici derivanti dalla variazione dell'aliquota media IRAP (+0,11%). Il maggior onere per imposte dell'esercizio derivanti dalla rettifica dei saldi a credito per imposte anticipate iscritti alla data di chiusura del periodo d'imposta precedente, risulta pari a circa euro 3 mila interamente riferibile all'IRAP.

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

Descrizione	31/12/2010		31.12.2009	
	Ammontare differenze	Effetto fiscale	Ammontare differenze	Effetto fiscale
Imposte anticipate:				
Ammortamento immobilizzazioni immateriali	595	192	694	223
Fondi per rischi ed oneri	2.101	677	2.198	706
Svalutazione crediti	3.380	930	2.255	620
Compensi amministratori non pagati	990	272	721	198
Ammortamenti FTA e altri oneri	235	82	1	0
<i>TOTALE</i>	7.301	2.153	5.869	1.748
Imposte differite:				
Differenze TFR IFRS FTA	106	29	18	5
<i>TOTALE</i>	106	29	18	5
Imposte differite (anticipate) nette		(2.124)		(1.743)
Differenze temporanee escluse dalla determinazione delle imposte (anticipate) e differite	0	0	0	0
Perdite fiscali riportabili a nuovo	0	0	0	0
<i>SALDO NETTO</i>		(2.124)		(1.743)

RICONCILIAZIONE TRA ONERE FISCALE DA BILANCIO E ONERE FISCALE TEORICO (IRES)

Si riporta di seguito il prospetto di riconciliazione tra onere fiscale per IRES da bilancio e onere fiscale teorico.

Descrizione	2010	
	Valore	Imposte
Risultato prima delle imposte	15.042	
Onere fiscale teorico	27,5%	4.137
Totale		
Differenze temporanee deducibili in esercizi successivi:		
Accantonamento fondo svalutazione crediti quota eccedente	1.579	
Accantonamenti indeducibili per altre finalità	107	
Compensi Amministratori non corrisposti nel periodo	477	
Ammortamenti quota indeducibile	3	
Differenze IAS TFR	7	
Totale	2.173	
Rigiro delle differenze temporanee da esercizi precedenti:		
Compensi Amministratori corrisposti nel periodo	(209)	
Utilizzo fondi tassati di esercizi precedenti	(659)	
Ammortamento avviamento quota eccedente di esercizi precedenti	(99)	
Riallineamento differenze IAS (imputati a riserva FTA)	0	
Totale	(967)	
Differenze che non si riverteranno negli esercizi successivi:		
Costi eccedenti la quota deducibile	216	
Altri costi indeducibili	53	
IRAP 10% e altre imposte deducibili	(106)	
Totale	163	
Imponibile fiscale	16.411	
Imposte correnti sul reddito dell'esercizio: IRES	27,5%	4.513

Riconciliazione dell'aliquota fiscale effettiva

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

IRES	2010	2009
ALIQUOTA ORDINARIA APPLICABILE	27,5%	27,5%
Effetto delle variazioni in aumento/(diminuzione) rispetto all'aliquota ordinaria:		
- Redditi esenti	0,00%	0,00%
- Dividendi	0,00%	0,00%
- Costi indeducibili	0,30%	0,54%
- Altre differenze permanenti	0,00%	(0,00)%
ALIQUOTA EFFETTIVA	27,80%	28,04%

DETERMINAZIONE DELL'IMPONIBILE IRAP

Segue il prospetto di determinazione dell'imponibile IRAP

Descrizione	Valore	Imposta
Risultato operativo	15.580	
Altri proventi non rilevanti ai fini IRAP	0	
Costi del personale ed assimilati non rilevanti ai fini IRAP	8.178	
Svalutazione crediti non deducibile	1.771	
Altri costi non deducibili	339	
Oneri previdenziali ed assistenziali ed altri costi del personale deducibili ai fini IRAP (inclusa deduzione per riduzione cuneo fiscale)	(2.188)	
Totale imponibile teorico	23.680	
Onere fiscale teorico (aliquota media)	4,723%	1.118
Differenze temporanee deducibili in esercizi successivi:		
Accantonamenti per rischi ed oneri	107	
Recupero differenze temporanee in deducibili di esercizi precedenti:		
Avviamento amm.to in deducibile es. precedenti 1/18	(99)	
Accantonamenti per rischi ed oneri	(205)	
Imponibile IRAP	23.483	
Imposte correnti: IRAP dell'esercizio		1.109

45 Compensi Amministratori e Sindaci

Di seguito si riporta il dettaglio degli emolumenti spettanti agli organi sociali.

La variazione in aumento rispetto al periodo precedente ammonta ad euro 25 mila.

Descrizione	2010	2009	Variazione
Compensi ad amministratori	477	452	25
Compensi a sindaci	47	48	(1)
Totale	524	500	25

46 Compensi alla Società di Revisione

L'Assemblea degli Azionisti del 4 agosto 2010 ha conferito alla Pricewaterhouse Coopers S.p.A. l'incarico di svolgere il controllo contabile, ai sensi dell'art. 2409-bis c.c., per il triennio 2010-2012. Ai sensi dell'art. 37, c. 16, del D.Lgs. n. 39/2010 e della lettera 16-bis dell'art. 2427 c.c., si evidenzia - che l'importo totale dei corrispettivi spettanti alla società di revisione è pari a 42 mila euro. Non sono stati corrisposti alla stessa corrispettivi per altri servizi di verifica, di consulenza fiscale e per servizi diversi dalla revisione legale.

47 Informativa sull'attività di direzione e coordinamento

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

STATO PATRIMONIALE	31.12.2009	31.12.2008
	<i>(valori in migliaia di euro)</i>	
ATTIVO:		
A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti		
B) Immobilizzazioni	42.676.601	42.529.233
C) Attivo circolante	4.607.304	5.488.439
D) Ratei e risconti	11.186	38.802
TOTALE	47.295.091	48.056.474
PASSIVO:		
A) Patrimonio Netto:	36.050.362	35.980.289
- Capitale	38.790.425	38.790.425
- Riserve	293.484	292.920
- Utili (perdite) portate a nuovo	(3.103.620)	(3.114.349)
- Utile (perdita) dell'esercizio	70.073	11.293
B) Fondi per rischi e oneri	814.487	856.868
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	21.616	22.794
D) Debiti	10.397.204	11.155.426
E) Ratei e risconti	11.422	41.097
TOTALE	47.295.091	48.056.474
GARANZIE, IMPEGNI E ALTRI RISCHI	3.410.233	2.509.554
CONTO ECONOMICO		
	2009	2008
	<i>(valori in migliaia di euro)</i>	
A) Valore della produzione	171.075	188.520
B) Costi della produzione	193.807	178.429
C) Proventi e oneri finanziari	40.948	47.337
D) Rettifiche di valore di attività finanziarie	0	(41.643)
E) Proventi e oneri straordinari	56.259	5.526
- Imposte sul reddito dell'esercizio	(4.402)	(10.018)
Utile (perdita) dell'esercizio	70.073	11.293

Per una più adeguata e completa comprensione della situazione patrimoniale e finanziaria al 31 dicembre 2009 della società controllante, nonché del risultato economico conseguito dalla stessa nell'esercizio chiuso a tale data, si rinvia alla lettura del fascicolo di bilancio dell'esercizio corredato della relazione della società di revisione, disponibile nelle forme e nei modi previsti dalla legge.

48 Parti correlate

Altre operazioni con parti correlate

a) Gruppo FS

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

DENOMINAZIONE	RAPPORTI ATTIVI	RAPPORTI PASSIVI
CONTROLLANTE:		
FERROVIE DELLO STATO S.p.A. (a)	Finanziari: conto corrente di corrispondenza Commerciali e diversi: servizi di ingegneria (studi di fattibilità ed attività da soggetto tecnico)	Commerciali e diversi: contratto di fornitura e gestione servizi, di utilizzo del marchio e distacco di personale dipendente
CONSOCIATE:		
FERCREDIT S.p.A. (b)		Finanziari: cessionario di crediti di fornitori
FERSERVIZI S.p.A. (b)	Commerciali e diversi: contratti di locazione spazi per uffici stazioni e ferrotel	Commerciali: servizi di business travel
ITALFERR S.p.A. (b)	Commerciali e diversi: contratti di locazione	Commerciali: deposito cauzionale per locazione uffici
RETE FERROVIARIA ITALIANA S.p.A. (b)	Commerciali e diversi: ribaltamento oneri condominiali; fee da soggetto tecnico; fee da conduzione stazioni; recupero spese legali	Commerciali e diversi: contratto di utilizzo economico e riqualificazione dei 103 complessi immobiliari delle medie stazioni
TRENTALIA S.p.A. (b)	Commerciali e diversi: contratti di locazione e riaddebito oneri condominiali	Commerciali e diversi: Servizi di trasporto ferroviario
SISTEMI URBANI S.p.A. (b)		Diversi: componente C.d.a.

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

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

b) Altre parti correlate: interne ed esterne

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

DENOMINAZIONE	RAPPORTI ATTIVI	RAPPORTI PASSIVI
AIREST S.p.A.	Commerciali e diversi: contratti di locazione e riaddebito oneri condominiali	Riaddebito oneri diversi
AEROPORTO DI VENEZIA S.p.A.		Riaddebito compensi organi sociali
SAVE ENGINEERING S.p.A.		Servizi tecnici di ingegneria

MANUTENCOOP FACILITY MANAGEMENT S.p.A.		Gestione call center
GRUPPO POSTE ITALIANE	Commerciali e diversi: contratti di locazione e riaddebito oneri condominiali	Servizi Postali
GRUPPO ENEL		UtENZE
GRUPPO ENI		Acquisto carburante

Ai sensi dell'art. 2497-bis, ultimo comma, cod. civ., si da atto che nei sopra indicati rapporti intercorsi con parti correlate sono stati adottati prezzi e condizioni di mercato.

Nella seguente tabella sono riepilogati i valori economici e patrimoniali dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2010, riferiti alle sopra elencate transazioni con parti correlate.

Rapporti commerciali e di altra natura

Denominazione	(in migliaia di euro)						
	31.12.2010			2010			
	Crediti	Debiti	Acquisti per investimenti	Garanzie	Impegni	Costi	Ricavi
Imprese controllate							
Imprese collegate							
Controllanti							
Ferrovie dello Stato S.p.A.	148	3.208	0	0	0	382	156
Altre imprese consociate							
RFI S.p.A.	17.922	5.504	0	0	0	15.158	31.755
Trenitalia S.p.A.	5.572	25	0	0	0	154	12.900
Ferservizi S.p.A.	610	55	0	0	0	12	497
Italferr S.p.A.	91	13	0	0	0	0	163
Metropark S.p.A.	10	0	0	0	0	0	10
Sistemi Urbani S.p.A.	40	15	0	0	0	0	14
Terminali Italia S.r.l.	17	9	0	0	0	15	40
Totale Imprese Consociate	24.262	5.621	0	0	0	15.339	45.379
Collegate di controllate							
Altre parti correlate							
Airest S.p.A.	2.110	882	0	0	0	0	1.626
Aeroporto di Venezia S.p.A.	146	849	0	0	0	272	0
Save Engineering S.p.A.	0	82	0	0	0	0	0
Manutencoop Facility Management S.p.A.	0	83	0	0	0	202	0
Totale Altre Parti Correlate	2.256	1.896	0	0	0	474	1.626
TOTALE	26.666	10.725	0	0	0	16.195	47.161

Rapporti finanziari

(in migliaia di euro)

Denominazione	31.12.2010			2010		
	Crediti	Debiti	Garanzie	Impegni	Oneri	Proventi
Imprese controllate						
Imprese collegate						
Controllanti						
Ferrovie dello Stato S.p.A.	2.693	0	0	0	0	29
Altre imprese consociate						
TOTALE	2.693	0	0	0	0	29

49 Fatti intervenuti dopo la data di riferimento del bilancio

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