

**GRANDI STAZIONI RETAIL S.p.A.**

**Metodologia e Rendicontazione di Contabilità Regolatoria  
predisposta in accordo con la delibera ART n. 96 del 13 novembre  
2015**

**Anno 2022**

## Indice

|                                                                                                                                          |    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| <b>1. Introduzione</b> .....                                                                                                             | 3  |
| <b>2. Criteri per la determinazione della Tariffa</b> .....                                                                              | 5  |
| <b>3. Definizione del perimetro delle attività regolate e degli spazi fisici oggetto dei servizi erogati</b> .....                       | 6  |
| <b>4. Identificazione dei costi rilevanti ai fini della determinazione della Tariffa</b> .....                                           | 6  |
| <i>i) Costi operativi diretti e indiretti</i> .....                                                                                      | 7  |
| <i>ii) Ammortamenti delle attività materiali ed immateriali</i> .....                                                                    | 7  |
| <i>iii) Remunerazione del capitale investito netto</i> .....                                                                             | 8  |
| <b>5. Identificazione del driver per l'allocazione dei costi rilevanti identificati ai fini della determinazione della Tariffa</b> ..... | 10 |
| <b>6. Costi condominiali – precisazioni</b> .....                                                                                        | 10 |
| <b>ALLEGATO 1</b> .....                                                                                                                  | 11 |

## 1. Introduzione

Lo scopo del presente documento, redatto in ottemperanza all'atto di regolazione adottato dall'Autorità di Regolazione dei Trasporti con delibera n. 96 del 13 novembre 2015 (di seguito "**Delibera ART 96/2015**"), è illustrare le modalità con cui sono determinati i corrispettivi richiesti da Grandi Stazioni Retail S.p.A. (di seguito "**GS Retail**" o la "**Società**") con riferimento ai servizi resi alle imprese ferroviarie nell'ambito del periodo tariffario come definito dalla Misura 3 della Delibera ART 96/2015 (di seguito "**Tariffa**"), determinato con riferimento all'esercizio contabile del 2020 quale "Anno base".

La Società ha determinato la Tariffa, come di seguito illustrato, in accordo con i requisiti previsti dall'atto di regolazione della Delibera ART 96/2015. In particolare, il presente documento illustra la metodologia adottata dalla Società per la predisposizione della contabilità regolatoria relativa ai servizi che GS Retail offre alle imprese ferroviarie in applicazione di quanto previsto al Titolo III "Regolazione economica - altri servizi".

L'ambito di applicazione dei servizi offerti da GS Retail, di cui alla Misura 36 comma 1 dell'atto di regolazione allegato alla Delibera 96/2015, è rappresentato dagli "impianti e servizi a diritto di accesso garantito" e, in particolare, sub i) "*alle stazioni passeggeri, relativamente alle strutture funzionali ai sistemi di informazione di viaggio e agli spazi adeguati per i servizi di biglietteria ed alle strutture funzionali e necessarie per l'esercizio ferroviario*". Ciò in quanto con la Misura 11.4 della Delibera 130/2019 – "Misure concernenti l'accesso agli impianti di servizio e ai servizi ferroviari", l'ART ha stabilito che gli spazi richiesti dalle imprese ferroviarie per poter prestare servizi di accoglienza e assistenza alla propria clientela rientrano tra le "strutture funzionali e necessarie per l'esercizio ferroviario" di cui all'art. 13, comma 2, lett. a) del D.Lgs. 112/2015, imponendo conseguentemente ai gestori di stazione di provvedere ad "apportare le necessarie integrazioni ai sistemi tariffari elaborati ai sensi della Delibera dell'Autorità n. 96/2015 (...)".

L'avvio delle attività della Società deriva dall'atto di scissione parziale del 28 giugno 2016 (efficace a decorrere dal 1° luglio 2016) a rogito del notaio Dott. Paolo Castellini di Roma rep. N. 81683 con il quale Grandi Stazioni S.p.A. ha scisso i propri rami di azienda "*retail*" e "*real estate*", rispettivamente, in favore di GS Retail e Grandi Stazioni Immobiliare S.p.A., mutando altresì la propria denominazione sociale da Grandi Stazioni S.p.A. in Grandi Stazioni Rail S.p.A..

Il perimetro delle competenze afferenti al ramo *retail*, di cui la Società è stata beneficiaria, è rappresentato da: (i) lo sfruttamento economico in esclusiva dei complessi immobiliari delle "Grandi Stazioni Italiane", relativamente (a) le aree e ai locali a destinazione commerciale (di seguito "**Unit Leasing**"), (b) l'attività di sfruttamento pubblicitario (di seguito "**Unit Media e Marketing**"), (c) la gestione dei depositi bagagli e dei servizi igienici (di seguito "**Unit Toilette**"), e (ii) la gestione degli

interventi di investimento aventi la finalità di ottimizzare la fruibilità per il pubblico e lo sfruttamento economico nei complessi immobiliari delle Grandi Stazioni Italiane.

La Società ha, pertanto, il diritto di sfruttamento commerciale esclusivo, regolato con due convenzioni stipulate con le società Ferrovie dello Stato Italiane S.p.A., Rete Ferroviaria Italiana S.p.A. e FS Sistemi Urbani S.r.l. (di seguito, congiuntamente, i “**Concedenti**”), dei seguenti principali scali ferroviari italiani: Roma Termini, Roma Tiburtina, Milano Centrale, Torino Porta Nuova, Firenze Santa Maria Novella, Bologna Centrale, Napoli Centrale, Venezia Mestre e Venezia Santa Lucia, Verona Porta Nuova, Genova Piazza Principe, Genova Brignole, Palermo Centrale e Bari Centrale (di seguito congiuntamente le “**Stazioni**”). Tale diritto di sfruttamento scade nel 2040, fatta eccezione per la stazione di Roma Tiburtina, la cui scadenza cade nell’anno 2046; inoltre la Società è titolare del contratto stipulato il 19 dicembre 2014 tra Grandi Stazioni S.p.A. e Metropolitana di Napoli S.p.A. (MN) per lo sfruttamento e gestione dell’Asse Attrezzato di collegamento della Linea Metropolitana 1 con la Stazione FS di Napoli Centrale – Piazza Garibaldi (c.d. Galleria Ipogea “Metronapoli”), che terminerà nel 2050.

## 2. Criteri per la determinazione della Tariffa

Ai fini della determinazione della Tariffa, la Delibera ART 96/2015, come integrata successivamente dalla delibera n. 84/2016, richiede la correlazione diretta tra i costi funzionali dell'impianto, inclusa la remunerazione del capitale investito negli *asset* industriali funzionali ai servizi offerti dall'operatore, ed il costo dei servizi stessi.

Il presente paragrafo riepiloga le fasi di analisi definite per l'identificazione ed allocazione dei costi ai fini della determinazione della Tariffa, avendo a riferimento l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2020.

Il processo di determinazione della Tariffa, in accordo con i requisiti previsti dalla Misura 11.4 della Delibera ART 130/2019 e dalla Delibera ART 96/2015, comprende le seguenti attività:

- a. definizione del perimetro delle attività regolate e degli spazi fisici oggetto dei servizi erogati dalla Unit Leasing;
- b. identificazione dei costi rilevanti ai fini della determinazione della Tariffa sostenuti dalla Unit Leasing, includendo come disciplinato dalla Delibera ART 96/2015:
  - i) costi operativi diretti ed indiretti;
  - ii) ammortamenti di attività materiali ed immateriali (integrati di una componente *figurativa* relativa all'Avviamento, così come maggiormente approfondito nel par. 4);
  - iii) remunerazione del capitale investito netto, come definito dalla Misura 18 (di seguito "**Capitale Investito Netto**")<sup>1</sup>;
- c. identificazione dei criteri per l'allocazione dei costi rilevanti identificati ai fini della determinazione della Tariffa.

---

<sup>1</sup> Ai sensi della Misura 18 della Delibera ART 96/2016, il Capitale Investito Netto è definito come sommatoria di i) Immobilizzazioni nette, rappresentate da materiali, immateriali e finanziarie, ii) lavori in corso, comprensivi di acconti/anticipi verso fornitori, iii) capitale circolante netto, rappresentato dalla sommatoria di rimanenze, crediti verso clienti, altri crediti al netto di debiti commerciali o altre passività nette, iv) al netto di TFR e altri fondi.

### 3. Definizione del perimetro delle attività regolate e degli spazi fisici oggetto dei servizi erogati

I servizi offerti da GS Retail rientranti nel perimetro delle attività regolate rilevanti ai fini della determinazione della Tariffa includono le attività afferenti alla Unit Leasing erogate nei confronti delle imprese ferroviarie.

Gli spazi fisici oggetto dei servizi erogati sono relativi alle sale *lounge* dedicate ai passeggeri delle imprese ferroviarie. Le attuali dimensioni di tali sale *lounge* sono riepilogate nella tabella seguente:

| Stazione                    | Metri quadrati<br>sale <i>lounge</i> |
|-----------------------------|--------------------------------------|
| BARI CENTRALE               | 125                                  |
| BOLOGNA CENTRALE            | 491                                  |
| FIRENZE SANTA MARIA NOVELLA | 535                                  |
| GENOVA BRIGNOLE             |                                      |
| GENOVA PIAZZA PRINCIPE      |                                      |
| MILANO CENTRALE             | 561                                  |
| NAPOLI CENTRALE             | 884                                  |
| PALERMO CENTRALE            |                                      |
| ROMA TERMINI                | 902                                  |
| ROMA TIBURTINA              | 1.129                                |
| TORINO PORTA NUOVA          | 142                                  |
| VENEZIA MESTRE              | 122                                  |
| VENEZIA SANTA LUCIA         | 337                                  |
| VERONA PORTA NUOVA          | 158                                  |
| <b>TOTALE SPAZI FISICI</b>  | <b>5.385</b>                         |

### 4. Identificazione dei costi rilevanti ai fini della determinazione della Tariffa

I dati economico-patrimoniali utilizzati ai fini della determinazione della Tariffa sono estratti dal bilancio d'esercizio della Società e, ove necessario, dai sistemi di contabilità generale e industriale attualmente utilizzati da GS Retail.

A tal fine si rileva che la Società predispone il proprio bilancio d'esercizio in accordo con gli International Financial Reporting Standards emessi dall'International Accounting Standards Board e omologati dall'Unione Europea (definiti come "IFRS").

I costi della Società non sono riferibili in maniera diretta al perimetro delle attività regolate rilevanti ai fini della determinazione della Tariffa. Pertanto, la Società ha identificato il perimetro dei costi rilevanti ai fini della determinazione della Tariffa, individuando i) i costi direttamente attribuibili alla Unit Leasing nonché ii) i *driver* che permettessero allocazione dei costi non univocamente riferibili a tale *unit*, ritenuta corretta nelle circostanze.

I costi rilevanti ai fini della determinazione della Tariffa ammessi dalla Delibera ART 96/2015, come sopra riportato, includono le seguenti tipologie di costo: i) costi operativi diretti e indiretti, ii) ammortamenti delle attività materiali e immateriali e iii) remunerazione del Capitale Investito Netto.

Nei successivi paragrafi sono illustrati i criteri utilizzati ai fini dell'identificazione dei costi rilevanti attribuibili alla Unit Leasing.

*i) Costi operativi diretti e indiretti*

I costi operativi diretti e indiretti relativi e/o allocabili alla Unit Leasing includono le seguenti tipologie di costo:

- **canone di retrocessione**, che rappresenta il corrispettivo dovuto ai Concedenti in forza delle convenzioni vigenti. Il corrispettivo è pari al 40% dei canoni per l'utilizzo e/o sfruttamento economico percepiti dalla Società in relazione alle aree e ai locali a destinazione commerciale delle Stazioni locati/affittati/concessi in godimento a soggetti terzi;
- **costi diretti** associati alla *Unit Leasing*, che includono costi di *facility e mall management*, costi per *leasing*, le assicurazioni sugli immobili, nonché le imposte associate ai contratti di locazione/affitto/concessione in godimento, al netto della quota eventualmente ribaltata agli utilizzatori finali degli spazi;
- **costi di struttura** della Società non direttamente attribuibili alla Unit Leasing, che sono allocati a tale unit aziendale in funzione del peso relativo dei ricavi derivanti dai contratti di locazione/affitto/concessione in godimento attivi sul totale dei ricavi della Società riconosciuti nell'esercizio. Tali costi comprendono differenti tipologie di costo quali costi del personale di funzioni di staff aziendali, costi per servizi, altri costi operativi etc..

*ii) Ammortamenti delle attività materiali ed immateriali*

Gli ammortamenti delle attività materiali includono l'ammortamento delle voci "*Immobili, impianti e macchinari*" e degli "*Investimenti immobiliari*" e sono stati allocati in relazione all'identificazione delle attività materiali specifiche impiegate a supporto della Unit Leasing.

Gli ammortamenti delle attività immateriali includono anche l'ammortamento dell'avviamento allocato alla *Unit Leasing*, in relazione al peso relativo del *fair value* della *Unit Leasing* sul valore del *fair value* complessivo della Società determinato sulla base di perizie predisposte da esperto di settore indipendente.

L'avviamento nel bilancio d'esercizio della Società non è ammortizzato, ma assoggettato a test di *impairment*, almeno annuali, svolti al fine di verificarne la recuperabilità come disciplinato dagli IFRS. Qualora la Società avesse adottato per la redazione del proprio bilancio le norme del Codice Civile, così come interpretate dai principi contabili emessi dall'Organismo Italiano di Contabilità, l'avviamento sarebbe stato ammortizzato sulla base della relativa vita utile. Poiché il diritto di sfruttamento commerciale esclusivo conferito dalle convenzioni in essere con i Concedenti scade per la grande maggioranza delle Stazioni nel 2040, la recuperabilità del valore di carico dell'avviamento è destinata ad esaurirsi con il passare degli esercizi. La rilevazione a conto economico delle svalutazioni

negli esercizi futuri, pertanto, non sarà graduale ma soggetta a significativa volatilità e dipenderà dall'esito degli *impairment test* svolti annualmente.

L'ammortamento dell'avviamento è stato, pertanto, incluso nel novero dei costi rilevanti ai fini della determinazione della Tariffa quale posta figurativa inclusa al fine di assicurare linearità all'evoluzione della Tariffa nell'arco dell'intera concessione in relazione a quanto sopra riportato. Tale posta figurativa è neutrale nell'arco della durata dell'intera concessione e sostituisce l'impatto a conto economico che la Società dovrà rilevare in relazione alla svalutazione dell'avviamento che sarà rilevato negli esercizi futuri ad esito dei test di *impairment*.

*iii) Remunerazione del capitale investito netto*

La Delibera ART 96/2015 prevede tra le voci di costo ammesse ai fini della determinazione della Tariffa la remunerazione del Capitale Investito Netto.

Poiché non è possibile una ripartizione analitica del Capitale Investito Netto, si è provveduto, *in primis*, a identificare le singole voci interamente riferibili alla Unit Leasing e, in secondo luogo, per le altre voci rilevanti ai fini del calcolo, a identificare un criterio di allocazione oggettivo, come riepilogato nella seguente tabella:

| Voce del Capitale Investito Netto                             | Criterio di allocazione a Unit Leasing                                                                                      |
|---------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| (+) Immobili impianti e macchinari                            | Peso relativo del fair value della Unit Leasing sul totale fair value della Società, sulla base della perizia di un esperto |
| (+) Attività da diritto d'uso (ROU assets)                    | Peso relativo del fair value della Unit Leasing sul totale fair value della Società, sulla base della perizia di un esperto |
| (+) Investimenti immobiliari                                  | Interamente riferibile alla Unit Leasing                                                                                    |
| (+) Attività immateriali                                      | Peso relativo del fair value della Unit Leasing sul totale fair value della Società, sulla base della perizia di un esperto |
| (+) Avviamento <sup>2</sup>                                   | Peso relativo del fair value della Unit Leasing sul totale fair value della Società, sulla base della perizia di un esperto |
| (+) Partecipazioni                                            | Interamente riferibile alla Unit Leasing                                                                                    |
| (+) Altre attività non correnti                               | Interamente riferibile alla Unit Leasing                                                                                    |
| (+) Attività possedute per la vendita e gruppi in dismissione | Interamente riferibile alla Unit Leasing                                                                                    |
| (+/-) Capitale Circolante Netto                               | Peso relativo del fair value della Unit Leasing sul totale fair value della Società, sulla base della perizia di un esperto |
| (-) TFR e Fondi                                               | Peso relativo del fair value della Unit Leasing sul totale fair value della Società, sulla base della perizia di un esperto |
| <b>Capitale Investito Netto</b>                               |                                                                                                                             |

La Misura 20 della Delibera ART 96/2015 definisce i parametri da considerare ai fini della determinazione del *weighted average cost of capital* (di seguito “**WACC**”) per quantificare la remunerazione del Capitale Investito Netto.

<sup>2</sup> L'ammontare dell'avviamento tiene conto delle quote di ammortamento figurativo



La Società ha calcolato il WACC in accordo ai requisiti della Misura 20 della Delibera ART 96/2015, come di seguito riportato:

| Rif. | Parametri                                                                      | Descrizione                          | Valori       |
|------|--------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|--------------|
| 1    | <b>g</b>                                                                       | D/(D+E) (peso del debito)            | <b>60%</b>   |
| 2    | <b>(1-g)</b>                                                                   | E/(D+E) (peso dell'equity)           | <b>40%</b>   |
| 3    | $r_{fr}$                                                                       | Risk Free Rate                       | 1,1%         |
| 4    | $p_d$                                                                          | Premio al debito                     | 2,0%         |
| 5    | <b><math>r_d = r_{fr} + p_d</math></b>                                         | Costo ammesso del capitale di debito | <b>3,1%</b>  |
| 6    | $erp$                                                                          | Equity risk premium                  | 8,4%         |
| 7    | $\beta$ Equity                                                                 | Equity Beta                          | 1,11         |
| 8    | <b><math>r_e = r_{fr} + \beta_e \times erp</math></b>                          | Costo del capitale di rischio        | <b>11,0%</b> |
| 9    | $T_{ires}$                                                                     | Aliquota IRES                        | 24,0%        |
| 10   | $t_e$                                                                          | Tax rate complessivo                 | 28,2%        |
| 11   | <b><math>r_{(n,post-tax)}</math></b>                                           | WACC post tax nominale               | <b>5,82%</b> |
| 12   | <b><math>r_{(n,pre-tax)} = r_{(n,post-tax)} / (1-t_e)</math></b>               | WACC pre tax nominale                | <b>8,1%</b>  |
| 13   | <b>P</b>                                                                       | Tasso di inflazione programmato      | <b>1,2%</b>  |
| 14   | <b><math>r_{(reale, pre-tax)} = ((1 + r_{(n,pre-tax)}) / (1+P)) - 1</math></b> | WACC pre tax reale                   | <b>6,8%</b>  |

La Misura 20 della Delibera ART 96/2015 fornisce indicazioni puntuali per la quantificazione dei parametri del WACC che la Società ha applicato in coerenza con la normativa.

A tal fine si rileva che, con riferimento ai punti 6 e 7 della tabella precedente (*equity risk premium* ed *equity beta*), la Società ha ritenuto più corretto - in linea con le indicazioni contenute nella Relazione Istruttoria predisposta in merito all'atto regolatorio approvato con la richiamata Delibera 130/2019 - determinare tali parametri sulla base delle condizioni di mercato, in luogo delle indicazioni della Misura 20, individuando tali parametri da un'analisi di *benchmark* effettuata su un *panel* di società ritenuto comparabile alla Società.

Il costo riconducibile alla remunerazione del Capitale Investito Netto è calcolato applicando il WACC identificato alla quota di Capitale Investito Netto allocata alla Unit Leasing.

## 5. Identificazione del driver per l'allocazione dei costi rilevanti identificati ai fini della determinazione della Tariffa

La Società, come sopra riportato, ha identificato i costi rilevanti ai fini della determinazione della Tariffa, che includono le seguenti categorie: i) costi diretti ed indiretti relativi e/o allocabili alla Unit Leasing, ii) ammortamenti, nonché iii) remunerazione del Capitale Investito Netto (di seguito “**Costi Rilevanti**”).

La Società non ritiene rappresentativo considerare le mere dimensioni dello spazio fisico occupato delle sale *lounge* come *driver* attraverso cui allocare i Costi Rilevanti ai fini della determinazione della Tariffa, in quanto il valore degli spazi (prezzo Euro/mq) all'interno delle diverse Stazioni è soggetto a significative variazioni in funzione dell'ubicazione e, pertanto, questo parametro potrebbe fornire risultati fuorvianti.

Di conseguenza, la Società ha identificato il *fair value* dei canoni di locazione/affitto/godimento per le aree commerciali concesse in utilizzo a terzi, determinato di anno in anno da società terza indipendente ed esperta nel settore delle valutazioni nel mercato *real estate* (di seguito, “**ERV**”) quale miglior driver da utilizzare ai fini della determinazione della Tariffa (sale *lounge*).

Pertanto, la Tariffa è determinata mettendo in relazione il totale dei Costi Rilevanti all'ERV complessivo delle aree concesse in utilizzo a terzi nelle diverse Stazioni e applicando tale rapporto all'ERV di ogni singola *lounge*.

La Tariffa risultante dalla sopra descritta operazione di calcolo, diversificata per singola stazione, viene riportata nella Tabella di cui all'Allegato 1 (*Tariffe per l'utilizzo delle sale di accoglienza e assistenza*) al presente documento.

## 6. Costi condominiali – precisazioni

Nel calcolo della Tariffa non sono stati inclusi gli oneri condominiali, che vengono ripartiti dal gestore della stazione (Grandi Stazioni Rail S.p.A.) con metodo millesimale.

La ragione di tale esclusione risiede nella specificità di tali costi che dipendono, di anno in anno, dalle attività svolte su richiesta dei singoli operatori di stazione e dalle caratteristiche tecniche di ogni singolo locale.

I costi di condominio vengono pertanto ri-addebitati annualmente con separata fatturazione e con allegato report di dettaglio, per ogni singolo locale, sulla quantificazione degli oneri condominiali ribaltati all'utilizzatore di tale locale.

## ALLEGATO 1

### Tariffe per l'utilizzo delle sale di accoglienza e assistenza

| Tabella tariffe € al mq delle sale lounge per stazione* ** |       |
|------------------------------------------------------------|-------|
| BARI                                                       | 653   |
| BOLOGNA                                                    | 1.123 |
| FIRENZE                                                    | 1.326 |
| GENOVA B                                                   | 661   |
| GENOVA P                                                   | 406   |
| MILANO                                                     | 2.679 |
| NAPOLI                                                     | 1.308 |
| PALERMO                                                    | 514   |
| ROMA                                                       | 5.636 |
| RTB                                                        | 489   |
| TORINO                                                     | 1.207 |
| VENEZIA M.                                                 | 962   |
| VENEZIA S.L.                                               | 1.428 |
| VERONA                                                     | 745   |

\* Nel caso in cui la superficie di utilizzo della *lounge* fosse dislocata ad un piano sopraelevato rispetto al passaggio dei viaggiatori, si applicherà, su tale superficie, uno sconto del 30%

\*\* Nel caso in cui la superficie di utilizzo della *lounge* fosse dislocata in un'area decentrata rispetto al passaggio dei viaggiatori, si applicherà, su tale superficie, uno sconto del 50%