

GRANDI STAZIONI RETAIL S.p.A.

**Documento metodologico ai sensi della
misura 57 della delibera ART n.96 del 13
novembre 2015**

Tariffe anno 2023

Versione aggiornata ottobre 2023

Indice

| | | |
|------|---|----|
| 1. | Introduzione..... | 3 |
| 2. | Criteri per la determinazione della Tariffa..... | 5 |
| 3. | Definizione del perimetro delle attività regolate e degli spazi fisici oggetto dei servizi erogati..... | 6 |
| 4. | Identificazione dei costi rilevanti ai fini della determinazione della Tariffa..... | 7 |
| i) | Costi operativi diretti e indiretti..... | 7 |
| ii) | Ammortamenti delle attività materiali ed immateriali..... | 8 |
| iii) | Remunerazione del capitale investito netto..... | 8 |
| 5. | Allocazione dei costi rilevanti identificati ai fini della determinazione della Tariffa..... | 10 |
| 6. | Evoluzione prevista dei costi, dell'inflazione e del livello di utilizzo dell'impianto..... | 10 |
| 7. | Costi condominiali – precisazioni..... | 10 |
| 8. | Rendicontazione anno base..... | 11 |
| | ALLEGATO 1..... | 12 |

1. Introduzione

Lo scopo del presente documento, redatto in ottemperanza alla prescrizione contenuta nella delibera dell'Autorità di Regolazione dei Trasporti n. 190 del 20 ottobre 2022 (di seguito "**Delibera 190/2022**"), è volto ad illustrare le modalità con cui sono stati nuovamente determinati i corrispettivi relativi agli spazi destinati ai servizi di accoglienza e assistenza ricadenti all'interno delle stazioni ferroviarie in cui Grandi Stazioni Retail S.p.A. (di seguito "**GS Retail**" o la "**Società**") svolge la propria attività, con riferimento sia all'evoluzione prevista dei costi, dell'inflazione e del livello di utilizzo dell'impianto, (di seguito "**Tariffa**"), calcolati con riferimento all'esercizio contabile del 2021 quale "Anno base".

Il presente documento, pertanto, sostituisce il precedente documento di "Metodologia e Rendicontazione di Contabilità Regulatoria" pubblicato a luglio 2022 sul sito internet della Società.

Al riguardo occorre comunque rammentare che la Delibera 190/2022 emanata dall'Autorità di Regolazione dei Trasporti (di seguito "**ART**" o "**Autorità**") è stata impugnata da parte di GS Retail con ricorso avanti al TAR Piemonte, iscritto a R.G. n. 1237/2022.

In particolare, costituiscono oggetto di impugnativa da parte di GS Retail e relativa richiesta di annullamento la richiamata Delibera 190/2022, nella parte in cui prescrive alla Società di sottoporre all'Autorità entro tre mesi dalla data di adozione della medesima Delibera "*con riferimento agli spazi destinati a servizi di accoglienza ed assistenza passeggeri ricadenti all'interno delle stazioni dalla stessa gestita ed in relazione agli anni 2020 e 2021, tariffe non superiori al costo della loro fornitura aumentato di un profitto ragionevole in conformità ai criteri e alle modalità del vigente quadro normativo e regolatorio, provvedendo pertanto a: (i) escludere dai relativi costi l'avviamento (...); (ii) adottare, (...) il criterio dell'incidenza delle superfici calpestabili di cui alla summenzionata delibera 84/2016, ovvero un criterio o insieme di criteri alternativi "parametrici/estimativi" (...); (iii) adottare, con riferimento alla modulazione delle tariffe degli spazi di stazione, criteri chiari e oggettivi per l'individuazione delle relative aree ai sensi della misura 48 della delibera n. 96/2015; nonché applicare, nelle more della valutazione delle predette tariffe, il regime delle modulazioni tariffarie vigente prima del 1° gennaio 2020 e i relativi sconti per le aree sopraelevate; (iv) applicare, con riferimento al WACC, parametri beta equity ed equity risk premium previsti dalla misura 20 della delibera ART n. 96/2015, determinati rispettivamente nella misura pari allo 0,7 e al 5%;* nonché di tutti gli atti presupposti, connessi e consequenziali, ancorché non conosciuti e, in particolare, della delibera dell'Autorità del 1 luglio 2021, n. 97, recante la comunicazione di avvio del procedimento; nonché, ove occorrer possa, della delibera dell'Autorità del 13 novembre 2015, n. 96 (recante: "Principi e criteri per la determinazione dei canoni di accesso e utilizzo dell'infrastruttura ferroviaria"), della delibera del 21 luglio 2016, n. 84; della delibera dell'1 ottobre 2019, n. 130; della delibera del 16 gennaio 2014, n. 5.

In attesa della decisione del giudice amministrativo conseguente al ricorso sopracitato, la Società è dunque tenuta ad attenersi alle prescrizioni dell'ART. Tuttavia, corre l'obbligo di evidenziare che il doveroso adempimento delle prescrizioni di cui alla delibera n. 190/2022 non costituisce in alcun modo acquiescenza alle previsioni ivi contenute né, tantomeno, rinuncia al ricorso.

Tanto precisato, la Società ha quindi determinato la Tariffa da sottoporre all'Autorità come di seguito illustrato, in accordo con le prescrizioni della Delibera 190/2022 e i requisiti previsti dall'atto di regolazione di cui alla 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**”); 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”).

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 2021, alla luce dei contenuti dell'impugnata Delibera 190/2022.

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;
 - iii) remunerazione del capitale investito netto, come definito dalla Misura 18 (di seguito "**Capitale Investito Netto**")¹;
- c. identificazione dei criteri per l'allocazione dei costi rilevanti identificati ai fini della determinazione della Tariffa.

¹ Ai sensi della Misura 18 della Delibera ART 96/2015, 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 dimensioni di tali sale *lounge*, nell'anno base (2021), sono riepilogate nella tabella seguente:

| Stazione | Metri quadrati 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 |
| TOTALE SPAZI FISICI | 5.385 |

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, ad eccezione degli oneri relativi al canone di retrocessione, che sono stati determinati con metodo diretto, come illustrato al quarto capoverso del paragrafo 5 che segue. 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 (o, eventualmente, direttamente attribuibili alle attività regolate), nonché ii) i *driver* che permettessero allocazione dei costi non univocamente riferibili a tale *unit*, ritenuta coerente con i contenuti prescrittivi della Delibera 190/2022.

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 e/o alle attività regolate 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, ed è calcolato per gli spazi *lounge* secondo quanto meglio specificato al quarto capoverso del paragrafo 5 che segue;
- **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 (indiretti)** 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..

Ai costi diretti (escluso il canone di retrocessione) e ai costi di struttura così individuati ed allocati alla *Unit Leasing* è stata applicata una percentuale di abbattimento del 4,3%, ritenuta coerente dall'Autorità a coprire la quota dei costi riferibile ai Magazzini, esclusi dal perimetro delle superfici locate.

Il *driver* utilizzato per allocare infine alle *Lounges* gli importi così determinati è dato dal rapporto tra le superfici delle *Lounges* sopra identificate e il totale delle superfici locate, con esclusione appunto delle superfici destinate ai Magazzini.

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.

È invece stato escluso dal calcolo l'ammortamento delle attività immateriali inerente l'ammortamento dell'avviamento, che era stato inizialmente 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.

Inoltre, gli ammortamenti relativi agli investimenti immobiliari (riportati alla voce *Immobili, impianti e macchinari*) sono stati suddivisi nel seguente modo:

- a. gli investimenti già presenti all'atto di scissione parziale del 28 giugno 2016: tali elementi e relativi ammortamenti sono stati allocati alla Unit Leasing in base al peso relativo del *fair value* della Unit Leasing stessa sul totale *fair value* della Società, sulla base della perizia di un esperto;
- b. gli investimenti realizzati dalla Società e relativi ammortamenti sono stati allocati direttamente alla Unit Leasing qualora interamente riferibili a quest'ultima sulla base del centro di costo.

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 CIN, si è provveduto, *in primis*, a identificare le singole voci unitariamente riferibili alla Unit Leasing e, in secondo luogo, a identificare un criterio di allocazione oggettivo.

Al riguardo si evidenzia che, come riportato anche nella Delibera 190/2022, sono state espunte dal computo del Capitale Investito Netto le partecipazioni detenute dalla Società in Retail Group S.p.A. e GS Ceska, nonché sono state eliminate le voci "Altre attività non correnti" e "Investimenti immobiliari" in quanto riferite rispettivamente alla Galleria Ipozea Metronapoli e all'immobile di proprietà in Venezia S. Lucia, entrambe aree in cui non sono presenti *lounge*. E' inoltre stato escluso il valore dell'avviamento.

La tabella seguente riepiloga i criteri di allocazione per ogni singola voce del Capitale Investito Netto:

| Voce del Capitale Investito Netto | Criterio di allocazione a Unit Leasing |
|--|---|
| (+) Immobili impianti e macchinari derivanti dalla scissione | Peso relativo del fair value della Unit Leasing sul totale fair value della Società, sulla base della perizia di un esperto |
| (+) Immobili impianti e macchinari realizzati dalla Società | Attribuzione per Centro di Costo |
| (+) 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 |
| (+) Attività immateriali | Peso relativo del fair value della Unit Leasing sul totale fair value della Società, sulla base della perizia di un esperto |
| (+/-) 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 |

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.

La Società ha calcolato il WACC in accordo ai requisiti della Misura 20 della Delibera ART 96/2015, come di seguito riportato ed in ossequio alla impugnata Delibera 190/2022:

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.

Anche ai costi di cui ai punti ii) e iii) come sopra determinati è stata applicata la stessa percentuale di abbattimento del 4,3% per tenere conto della quota di tali costi attribuibile ai Magazzini.

Per l’allocazione di tali costi (riferiti alla *Unit leasing* con ragionamento sopra descritto) alle sale *Lounges* la Società ha adottato il criterio dell’incidenza delle superfici destinate alle sale *Lounges* rispetto al totale delle superfici locate (*driver*), con esclusione di quelle destinate ai Magazzini, della Galleria Ipogea di Napoli e dell’edificio di proprietà adiacente alla stazione di Venezia S. Lucia.

| Descrizione | Valori |
|--|--------------|
| Risk free rate | 0,75% |
| Asset beta | 0,43 |
| Leva per calcolo Equity Beta (D/E) | 1,50 |
| Equity Beta | 0,70 |
| ERP | 5,00% |
| Costo del capitale rischio | 4,25% |
| Premio al debito | 2,00% |
| Costo del debito | 4,3% |
| Costo del debito al netto del tax shield | 3,26% |
| Gearing | 60,00% |
| WACC nominale post-tax | 3,66% |
| Aliquota IRES | 24% |
| Aliquota IRAP | 4,20% |
| WACC Nominale pre-tax | 5,09% |

5. 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, inoltre, in assenza di criteri “*parametrici/estimativi*” alternativi al criterio della ponderazione dei mq sulla base del *fair value* dei canoni di locazione/affitto/godimento per le aree commerciali concesse in utilizzo a terzi (“**ERV**”) finora adottato da GS Retail, per l’allocazione dei costi diversi dal canone di retrocessione ha adottato il criterio dell’incidenza delle superfici destinate alle sale *lounge* rispetto al totale delle superfici locate con le esclusioni richiamate nei paragrafi precedenti.

Inoltre, attesa la prescrizione contenuta nella richiamata Delibera 190/2022 relativa all’applicazione, nelle more della valutazione delle tariffe, “*il regime delle modulazioni tariffarie vigente prima del 1° gennaio 2020 e i relativi sconti per le aree sopraelevate*” (i.e. unica tariffa per tutte le stazioni), e in assenza di criteri chiari e oggettivi, condivisi con l’Autorità, per una modulazione delle tariffe degli spazi di stazione, è stata determinata una tariffa uguale per ogni stazione del *network*.

Per quanto riguarda, invece, l’allocazione gli oneri relativi al canone di retrocessione, questi vengono determinati con metodo c.d. “passante” diretto basato sulla seguente formula:

$$Canone_t = \frac{Opex_t + D\&A_t + Rem_t}{(1 - 40\%)} \times 40\%$$

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

6. Evoluzione prevista dei costi, dell’inflazione e del livello di utilizzo dell’impianto

Allo stato attuale, al netto degli esiti del ricorso attualmente pendente avanti al TAR Piemonte e richiamato nell’introduzione, la Società ritiene di non avere elementi tali da poter prevedere significative oscillazioni dei costi unitari a mq per l’utilizzo delle sale *lounge*.

Analogamente, si prevede un sostanziale mantenimento degli attuali livelli di utilizzo degli impianti, fatta eccezione per la dismissione, preannunciata da parte di un’Impresa Ferroviaria nel corso del 2020, di un locale *lounge* di circa 220 mq.

In ogni caso, si evidenzia che l’importo delle tariffe potrà essere oggetto di rettifica/aggiornamento in funzione dei provvedimenti adottati da parte delle autorità competenti nell’ambito dei procedimenti di esame delle tariffe, anche in sede giudiziale.

7. 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.

8. Rendicontazione anno base

Con riferimento a quanto previsto dalla misura 57 della Delibera 96/2015 ed al fine di assicurare una adeguata trasparenza sulle condizioni di offerta, si precisano di seguito i costi, i ricavi e la remunerazione del CIN dell'anno base (2021), rideterminati sulla base di quanto sopra rappresentato, nonché dei volumi di servizi erogati:

| | |
|---|----------------|
| ▪ Ricavi regolati pari a | Euro 9.208.574 |
| ▪ Costi operativi diretti e indiretti pari a | Euro 798.329 |
| ▪ Ammortamenti delle attività materiali ed immateriali pari a | Euro 608.294 |
| ▪ Remunerazione del capitale investito netto pari a | Euro 252.547 |
| ▪ Volumi dei servizi erogati pari a | mq 5.385 |

ALLEGATO 1
Tariffe per l'utilizzo delle sale di accoglienza e assistenza

| Tabella tariffe € al mq della aree lounge per stazione* | |
|---|-----|
| BARI | 514 |
| BOLOGNA | 514 |
| FIRENZE | 514 |
| GENOVA B | 514 |
| GENOVA P | 514 |
| MILANO | 514 |
| NAPOLI | 514 |
| PALERMO | 514 |
| ROMA | 514 |
| RTB | 514 |
| TORINO | 514 |
| VENEZIA M. | 514 |
| VENEZIA S.L. | 514 |
| VERONA | 514 |