

GRANDI STAZIONI RETAIL S.p.A.

**Relazione generale ai sensi della misura 42.8 -
allegato A alla delibera ART n. 95 del 31
maggio 2023**

Indice

| | |
|---|----|
| 1. Introduzione..... | 3 |
| 2. Informazioni di sintesi sulla rendicontazione di costi e ricavi ai sensi delle Misure 60 e 63 - Valutazioni effettuate per l'individuazione delle attività oggetto di separazione contabile..... | 5 |
| 3. Procedura di elaborazione dei corrispettivi | 10 |
| 4. Piano finanziario regolatorio | 11 |
| 5. Tariffe e ricavi | 13 |

1. Introduzione

Il presente documento viene predisposto per le finalità previste nella Misura 42.8 dell'allegato A) alla *Delibera dell'Autorità di Regolazione dei Trasporti n. 95 del 31 maggio 2023* (di seguito "**Delibera 95/2023**"), con ogni più ampia riserva di impugnazione della sentenza del TAR Piemonte n. 845/2023 del 28/10/2023.

L'ambito di applicazione dei servizi offerti da GS Retail, di cui alla Misura 36 comma 1 della sopra citata Delibera, 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).

Lo scopo del presente documento, redatto in ottemperanza alla prescrizione contenuta nella Misura 42.8 punto 1) lettera a) dell'allegato A) alla suddetta Delibera 95/2023 del 31 maggio 2023, è volto ad illustrare le modalità con cui sono stati determinati i corrispettivi richiesti nell'ambito del periodo tariffario e riferibili agli spazi destinati ai servizi di accoglienza e assistenza ricadenti all'interno delle stazioni ferroviarie in cui Grandi Stazioni Retail S.p.A. svolge la propria attività, con riferimento sia alle componenti di Conto Economico che a quelle di Stato Patrimoniale riferibili all'anno T_{-1} (*"Anno base"* = 2022), così come definito nella Misura 42.2.

Inoltre, il documento riporta i parametri di efficientamento utilizzati in linea con quanto previsto dalla Misura 10.2 sub 3) punto 6 e dalla Misura 42.5 sub 2).

La Società determina la Tariffa da sottoporre all'Autorità come di seguito illustrato, in accordo con le prescrizioni dell'Autorità in relazione ai servizi che GS Retail offre alle imprese ferroviarie in applicazione di quanto previsto al Titolo III "Infrastruttura ferroviaria nazionale - altri servizi" del menzionato allegato A alla Delibera 95/2023.

2. Informazioni di sintesi sulla rendicontazione di costi e ricavi ai sensi delle Misure 60 e 63 - Valutazioni effettuate per l'individuazione delle attività oggetto di separazione contabile

Il presente paragrafo riepiloga le fasi di analisi definite per la corretta individuazione delle attività oggetto di separazione contabile ai sensi della Misura 62 dell'allegato A alla Delibera 95/2023.

In assenza di un sistema di contabilità separata per singolo impianto regolato, ai fini della individuazione delle componenti economiche e patrimoniali di competenza delle attività riferibili alla classe tipologica definita nella introduzione, GS Retail ha esaminato le poste dell'esercizio contabile con riferimento all'anno T_{-1} ("Anno base" = 2022), estrapolando quanto direttamente riferibile ai servizi regolati e quanto invece oggetto di ripartizione in assenza di diretta attribuzione.

Tale processo, in accordo con quanto previsto dalla Misura 62 della Delibera, ha ricompreso le seguenti attività:

- a. definizione del perimetro delle attività regolate e degli spazi fisici oggetto dei servizi erogati dalla *Unit Leasing*;
- b. identificazione delle voci economiche e patrimoniali rilevanti e direttamente allocabili alle attività regolate in quanto riferite esclusivamente a tali attività;
- c. identificazione delle voci economiche e patrimoniali rilevanti riferite ad una pluralità di attività ma allocabili in base a criteri specifici alla *Unit Leasing* e definizione di criteri di allocazione alle *Lounges (driver)*;
- d. determinazione del canone di retrocessione imputabile alle *Lounges*;
- e. identificazione delle voci economiche e patrimoniali non pertinenti.

In merito al *punto a.* 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 *Lounges* dedicate ai passeggeri delle imprese ferroviarie.

Le dimensioni di tali sale *Lounges*, nell'anno T_{-1} "Anno base" (2022) sono riepilogate nella tabella seguente:

| DETTAGLIO MQ LOUNGES 31/12/2022 | |
|---------------------------------|--------------|
| Stazione | Mq |
| BARI | 125 |
| BOLOGNA | 540 |
| FIRENZE | 536 |
| GENOVA B | - |
| GENOVA P | - |
| MILANO | 561 |
| NAPOLI | 884 |
| PALERMO | - |
| ROMA | 902 |
| ROMA | 607 |
| RTB | 783 |
| TORINO | 142 |
| VENEZIA M. | 122 |
| VENEZIA S.L. | 337 |
| VERONA | 158 |
| Totale mq Lounges | 5.695 |

Ai sensi della Misura 63, punto 1 b) v) si segnala che le dimensioni delle sale *Lounges* nel 2022 hanno subito una variazione rispetto all'anno precedente a seguito di:

- riconsegna in data 31/03/2022 del locale Bologna F36 – per cessazione contratto;
- consegna del locale Bologna – F97– contratto BO 6/2022 del 20/12/2022;
- riconsegna in data 17/12/2021 del locale Roma Tiburtina M11 per cessazione contratto;
- consegna in data 30/09/2022 del locale M17 Roma Termini.

Con riferimento al *punto b.* si precisa anzitutto 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**”), utilizzando il sistema gestionale SAP per la registrazione delle operazioni contabili.

Le componenti economiche e patrimoniali della Società sono estratte dal Bilancio di esercizio della Società e, ove necessario, dai sistemi di contabilità generale e industriale utilizzati, anche se non sempre riconducibili in maniera diretta al perimetro delle attività regolate rilevanti ai fini della determinazione della Tariffa.

Proseguendo con il *punto c.* la Società ha identificato il perimetro delle componenti economiche e patrimoniali rilevanti individuando i) quelle direttamente attribuibili alla *Unit Leasing* o, eventualmente, direttamente attribuibili alle attività regolate, ii) i criteri di allocazione delle poste non univocamente riferibili a tale *Unit*, ritenuti coerenti con i contenuti prescrittivi della Delibera 95/2023 nonché iii) i *driver* che consentono l'imputazione di tali costi alle sale *Lounges*.

I **costi rilevanti**, così determinati, includono ai sensi della suddetta Delibera le seguenti tipologie di costo:

- a. costi operativi, diretti ed indiretti allocabili alla Unit Leasing e/o alle attività regolate;
- b. costi di capitale, suddivisi in Ammortamenti e Remunerazione del Capitale Investito Netto (CIN).

i) Costi operativi

I costi operativi rilevanti sono di natura esclusivamente variabile in quanto dipendono strettamente dal variare delle superfici delle sale *Lounges*, come sopra identificate.

Tali costi includono le seguenti tipologie:

- **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 nei paragrafi seguenti;
- **costi diretti** associati alla *Unit Leasing*, che includono 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)** ovvero non univocamente riferibili alla *Unit Leasing*, che comprendono differenti tipologie di costo quali costi del personale, di funzioni di staff aziendali, costi per servizi, altri costi operativi etc. Tali costi sono allocati alla suddetta *Unit* 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;
- **costi di Facility Management**, imputati alla *Unit Leasing* in funzione del centro di costo o WBS.

Si precisa che 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.

Ai costi diretti (escluso il canone di retrocessione) ed ai costi di struttura così individuati ed allocati alla *Unit Leasing* è stata applicata una percentuale di abbattimento del 4,3%, ritenuta coerente 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) Costi di capitale

I costi di capitale ricomprendono le seguenti tipologie:

- **ammortamenti delle attività materiali ed immateriali**

Gli ammortamenti delle attività materiali e immateriali includono l'ammortamento della voce “*Immobili, impianti e macchinari*” e sono stati allocati in relazione all'identificazione delle attività materiali specifiche impiegate a supporto della *Unit Leasing*.

È invece stato escluso dalla analisi l'ammortamento delle attività immateriali inerente all'ammortamento dell'avviamento.

Tali ammortamenti sono stati suddivisi tra:

- investimenti già presenti all'atto di scissione parziale del 28 giugno 2016 (c.d. “ante scissione”) e pertanto 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;
- investimenti realizzati successivamente a tale data (c.d. “post scissione”) ed imputati direttamente alla *Unit Leasing* qualora interamente ad essa riferibili o in base al centro di costo.

- **margin e o Remunerazione del Capitale Investito Netto (CIN)**

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:

- la voce “Partecipazioni”, relativa al possesso delle quote della Società in Retail Group S.p.A.;
- le voci “Altre attività non correnti” e “Investimenti immobiliari” in quanto riferite rispettivamente alla Galleria Ipogea Metronapoli e all'immobile di proprietà in Venezia S. Lucia, entrambe aree in cui non sono presenti *Lounges*;
- la voce “Attività finanziarie non correnti” in quanto include il *fair value* sui derivati.
- la voce “Avviamento”;
- la voce “Attività da diritto d'uso”.

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

| | |
|--|--|
| (+) Immobili impianti e macchinari derivanti dalla scissione | Peso relativo del <i>fair value</i> della <i>Unit Leasing</i> sul totale <i>fair value</i> della Società, sulla base della perizia di un esperto |
| (+) Immobili impianti e macchinari realizzati dalla Società | Attribuzione per Centro di Costo |

| | |
|---------------------------------|--|
| (+) Attività immateriali | Peso relativo del <i>fair value</i> della <i>Unit Leasing</i> sul totale <i>fair value</i> della Società, sulla base della perizia di un esperto |
| (+/-) Capitale Circolante Netto | Peso relativo del <i>fair value</i> della <i>Unit Leasing</i> sul totale <i>fair value</i> della Società, sulla base della perizia di un esperto |
| (-) TFR e Fondi | Peso relativo del <i>fair value</i> della <i>Unit Leasing</i> sul totale <i>fair value</i> della Società, sulla base della perizia di un esperto |

La Misura 44 della Delibera 95/2023 prevede che l'ART determini la remunerazione del capitale investito che spetta agli operatori di impianto secondo la metodologia del *weighted average cost of capital* (di seguito "WACC"), "rendendo disponibile tale calcolo all'operatore di impianto entro 30 giorni dalla richiesta (...)". Pertanto la Società non ha provveduto alla quantificazione dello stesso, avendone fatto richiesta nei termini stabiliti dalla citata Misura.

Il costo riconducibile alla remunerazione del Capitale Investito Netto (o Margine) è calcolato applicando il WACC così come comunicato dall'Autorità alla quota di Capitale Investito Netto allocata alla Unit Leasing.

Anche ai costi di capitale viene applicata la stessa percentuale di abbattimento del 4,3% per tenere conto della quota di tali costi attribuibile ai Magazzini.

Per l'allocazione alle sale Lounges dei costi di capitale attribuiti alla Unit leasing (con ragionamento sopra descritto) la Società adotta 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.

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.

In merito al punto d. ovvero alla determinazione del canone di retrocessione, che rappresenta il corrispettivo dovuto ai Concedenti in forza delle convenzioni vigenti e 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, tale canone viene allocato alle sale Lounges con il metodo definito "passante", ossia sulla base della seguente formula:

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

Successivamente, con riguardo al punto e. sono state identificate le voci economiche e patrimoniali non pertinenti, ascrivibili alle componenti finanziarie, alle imposte ed al patrimonio netto.

Tali voci sono desumibili direttamente dal Bilancio di esercizio dell'anno T-1 "Anno base" (2022).

3. Procedura di elaborazione dei corrispettivi

La società ha provveduto ad elaborare i corrispettivi 2024 assumendo come *Anno base* (T_1) l'esercizio 2022 ai fini della costruzione della contabilità regolatoria.

Tali corrispettivi, applicabili per il solo "Regime Provvisorio" e dunque fino al 31.12.2024, sono stati determinati applicando ai corrispettivi già in vigore nell' *Anno Ponte* (T_0) = 2023 un incremento pari al tasso di inflazione programmato così come risultante dal Documento di Economia e Finanza – Sezione I – programma di Stabilità deliberato dal Consiglio dei Ministri in data 11/04/2023.

Di seguito quanto risultante:

| Stazione | Tariffa (€/mq) Anno Ponte | tasso inflazione programmato | Tariffa 2024 (€/mq) Regime Provvisorio |
|--------------|---------------------------|------------------------------|--|
| BARI | 514 | 2,70% | 528 |
| BOLOGNA | 514 | 2,70% | 528 |
| FIRENZE | 514 | 2,70% | 528 |
| GENOVA B | 514 | 2,70% | 528 |
| GENOVA P | 514 | 2,70% | 528 |
| MILANO | 514 | 2,70% | 528 |
| NAPOLI | 514 | 2,70% | 528 |
| PALERMO | 514 | 2,70% | 528 |
| ROMA | 514 | 2,70% | 528 |
| RTB | 514 | 2,70% | 528 |
| TORINO | 514 | 2,70% | 528 |
| VENEZIA M. | 514 | 2,70% | 528 |
| VENEZIA S.L. | 514 | 2,70% | 528 |
| VERONA | 514 | 2,70% | 528 |

Relativamente all' Anno T_1 (2024) la Società ha individuato una posta figurativa PF_1 come differenza tra il montante corrispettivi ottenuti applicando il "Regime Provvisorio" come sopra identificato (assumendo come base di calcolo le previsioni di utilizzo degli impianti elaborate in sede di costruzione tariffaria e riferite quindi all' *Anno Base* T_1) e il montante corrispettivi calcolato secondo la metodologia descritta nel presente documento.

Si riporta di seguito il calcolo:

| | mq Lounge | Tariffa 2024 (€/mq) Regime Provvisorio | Montante Corrispettivi Regime Provvisorio |
|---------|-----------|---|--|
| A) | 5.695 | 528 | 3.006.265 |
| | mq Lounge | Tariffa 2024 (€/mq) Nuova Metodologia | Montante Corrispettivi Nuova Metodologia |
| B) | 5.695 | 578 | 3.289.432 |
| B) - A) | | | Posta figurativa 283.167 |

La posta figurativa PF₁ così determinata è stata utilizzata come componente tariffaria supplementare e distribuita sulla restante durata quadriennale del piano tariffario (2025 – 2028).

4. Piano finanziario regolatorio

Ai fini della compilazione dell'Annesso 1/B definito "Piano finanziario regolatorio servizi extra PMda di cui alla Misura 36 punto 1 lettera a) sub i) si è proceduto come segue:

Dati tecnici – per l'individuazione dei livelli di utilizzo dell'impianto o volumi di produzione del servizio si fa riferimento alla prevista evoluzione dei mq totali delle *Lounges* partendo dai dati disponibili per l'Anno base T₋₁ (e replicati per il c.d. "Regime Provvisorio") e incrementando/diminuendo il totale in conseguenza delle previste consegne/riconsegne dei locali in base ai dati ad oggi disponibili. A tal fine si segnala (anche ai sensi del punto f) della Misura 42.8) che i livelli di utilizzo risultano i seguenti:

| Anno Base T ₋₁ ; Anno Ponte T ₀ ; Anno T ₁ "Regime Provvisorio" | | Secondo Anno Tariffario | |
|--|--------------|-------------------------|--------------|
| Stazione | Mq Lounge | Stazione | Mq Lounge |
| BARI | 125 | BARI | 125 |
| BOLOGNA | 540 | BOLOGNA | 540 |
| FIRENZE | 536 | FIRENZE | 536 |
| GENOVA B | - | GENOVA B | - |
| GENOVA P | - | GENOVA P | - |
| MILANO | 561 | MILANO | 561 |
| NAPOLI | 884 | NAPOLI | 884 |
| PALERMO | - | PALERMO | - |
| ROMA | 1.509 | ROMA | 997 |
| RTB | 783 | RTB | 783 |
| TORINO | 142 | TORINO | 142 |
| VENEZIA M. | 122 | VENEZIA M. | 122 |
| VENEZIA S.L. | 337 | VENEZIA S.L. | 337 |
| VERONA | 158 | VERONA | 158 |
| Totale mq lounge | 5.695 | Totale mq lounge | 5.184 |

In particolare, su Roma Termini è prevista la riconsegna delle aree al piano ferro e la consegna dei nuovi locali ubicati in Galleria al piano ammezzato.

Per gli anni successivi non si prevedono evoluzioni del livello di utilizzo degli impianti.

Parametri – nella definizione dei parametri si è fatto riferimento alle aliquote di ammortamento utilizzate per le varie tipologie di immobilizzazioni secondo i principi internazionali (IAS – IFRS), al WACC comunicato dall’ Autorità con nota del 13/07/2023 e mantenuto costante per la durata del piano tariffario, al tasso di inflazione programmato così come risultante dal Documento di Economia e Finanza – Sezione I – programma di Stabilità emanato dal Consiglio dei Ministri in data 11/04/2023 (e previsto sino al 2026, pertanto assunto come costante per la durata del piano tariffario), al tasso di efficientamento annuo fissato dall’Autorità alla Misura 10 dell’ allegato A) alla Delibera 95/2023 e rimodulato così come previsto dalla Misura 42.5 punto 2).

Immobilizzazioni – il valore netto contabile delle immobilizzazioni è quello risultante dal Valore Netto Contabile risultante dal Bilancio dell’Anno T_{-1} ed allocato alle *Lounges* in base ai parametri definiti al paragrafo 2 punto *ii*). Tale valore è incrementato e decrementato sulla base di quanto risultante dal piano degli investimenti del quinquennio oggetto di tariffazione ed allocato alle *Lounges* applicando il “*driver*” calcolato con riferimento ai dati dell’Anno T_{-1} . Poiché non si prevedono significative modifiche nella composizione delle immobilizzazioni, è stata compilata una unica sezione coerente con le aliquote applicate nell’Anno Base T_{-1} e riportate nel paragrafo precedente.

Altre Componenti del CIN – il CIN è costituito:

- dal valore delle immobilizzazioni determinate come al paragrafo precedente;
- dal capitale circolante netto rappresentato dal saldo tra rimanenze, crediti verso clienti, altre attività e debiti commerciali o altre passività nette dell’Anno Base T_{-1} ;
- dal TFR e altri fondi dell’Anno Base T_{-1} .

L’evoluzione del CIN prevista per il periodo tariffario risente della sola componente inflazionistica.

Costi Operativi – i costi operativi sono di natura esclusivamente variabile così come specificato al paragrafo 2 punto *i*) al quale si rimanda per la composizione degli stessi. Gli importi assunti sono quelli riferiti all’Anno Base T_{-1} .

Tali costi includono anche il canone di retrocessione calcolato con il metodo c.d. “*passante*” di cui al paragrafo 2 punto *ii*).

L’evoluzione degli stessi per il periodo tariffario risente della sola componente inflazionistica.

Si precisa che tra i costi operativi fissi è stata inserita la posta figurativa di cui al paragrafo 3. distribuita equamente per il periodo tariffario 2025 – 2028 ai sensi della Misura 42.3 sub 3).

Costi di capitale – i costi di capitale includono *Ammortamenti* e *Remunerazione del capitale investito* (“*Margine*”) e sono determinati così come specificato al paragrafo 2 punto *ii*) al quale si rimanda. Gli importi assunti sono quelli riferiti all’Anno Base T_{-1} .

L’evoluzione della *Remunerazione del capitale investito* risente della sola componente inflazionistica.

Per i criteri di allocazione alle *Lounges* delle componenti del CIN, dei costi operativi e dei costi di capitale si rimanda a quanto descritto nei rispettivi paragrafi, che individuano i *driver* condivisi ed adottati in ottemperanza alla nuova Metodologia.

5. Tariffe e Ricavi

Le componenti tariffarie sono determinate con i criteri stabiliti dall’Autorità per il periodo tariffario 2025 – 2028.

Si precisa che per l’Anno T_1 (2024 – c.d. “*Regime Provvisorio*”) la tariffa è stata determinata applicando ai corrispettivi già in vigore nell’Anno Ponte T_0 (2023) un incremento pari al tasso di inflazione programmata (2,7%) così come risultante dal Documento di Economia e Finanza – Sezione I – programma di Stabilità deliberato dal Consiglio dei Ministri in data 11/04/2023 ed illustrato al precedente paragrafo 3.