

COMUNICAZIONE ORGANIZZATIVA n. 188.2/AD del 23 ottobre 2025

“Politica di Gestione degli Asset di FS Sistemi Urbani S.p.A.”

Con la presente Comunicazione Organizzativa viene emessa la “Politica di Gestione degli Asset di FS Sistemi Urbani S.p.A.” che identifica i principi che ispirano l’operato della Società per una gestione responsabile dei propri Asset.

Il presente documento annulla e sostituisce la “Politica di Gestione degli Asset di FS Sistemi Urbani” emessa con CO n. 188/AD del 28/03/2022.

In linea con gli obiettivi del Piano di Impresa 2025/2029, orientati all’efficientamento, alla sostenibilità e alla valorizzazione del patrimonio, il *“Modello di Gruppo per la Gestione e Valorizzazione del Patrimonio Immobiliare non Funzionale all’Attività Ferroviaria e/o al Business”* n. 88 del 29/05/25 attribuisce a FS Sistemi Urbani le attività di valorizzazione del patrimonio di proprietà e del Gruppo non funzionale all’esercizio dell’attività ferroviaria o al business delle singole società del Gruppo (PINF) e rigenerazione urbana in una prospettiva di business, razionalizzazione, miglioramento funzionale e servizio alla collettività.

Inoltre, FSSU ha come ruolo quello di accentrare il patrimonio non funzionale di Gruppo anche tramite contratti di Asset Management per la massimizzazione delle opportunità di valorizzazione.

Il Gruppo Ferrovie dello Stato Italiane ritiene la valorizzazione del proprio patrimonio non funzionale all’esercizio ferroviario un obiettivo strategico e, su questo presupposto, FS Sistemi Urbani (di seguito FSSU) si impegna a svolgere le attività di valutazione dell’efficienza dei processi di gestione dei propri Asset, ottimizzando i ritorni sugli investimenti e dimostrando la propria capacità di creare valore, anche e soprattutto attraverso la gestione secondo la versione corrente della norma UNI ISO 55001 (Gestione dei beni - Sistemi di gestione - Requisiti).

L’Azienda, con questa Politica, vuole garantire il miglioramento proattivo e continuo del Sistema di Gestione degli Asset per ottenere gli obiettivi e gli impegni stabiliti, in linea con la Politica di Sostenibilità e dei Sistemi di Gestione e per garantire il soddisfacimento dei requisiti applicabili.

Il Sistema di Asset Management fornisce un approccio strutturato basato sulle migliori pratiche di gestione del Ciclo di Vita dell’Asset dell’analisi dei rischi associati ed è uno strumento fondamentale per gestire in maniera efficiente i beni di proprietà del Gruppo e di FS Sistemi Urbani.

L’Alta Direzione di FSSU ha stabilito che nella gestione degli asset è necessario essere coerenti con gli aspetti organizzativi, con gli indirizzi strategici e le politiche di Asset Management di Gruppo, con le altre pertinenti politiche aziendali e comunicare le politiche strategiche a tutti gli stakeholder attraverso la partecipazione del proprio Piano d’Impresa.

Il Sistema di Gestione degli Asset è pensato quindi per poter dirigere, coordinare e controllare le attività di gestione dell’asset nelle fasi del ciclo di vita di analisi, pianificazione, valorizzazione, marketing, commercializzazione e vendita, nonché dei servizi di gestione immobiliare, anche attraverso il service provider di Gruppo, affinché queste siano adeguatamente orientate al raggiungimento degli obiettivi aziendali e alla creazione di valore, nell’ottica di un’integrazione sostenibile, a livello ambientale, energetico e di salute e sicurezza.

A tal fine, l’Asset Management analizza i processi aziendali che sottendono alla gestione dell’asset, ne verifica la loro integrazione e ne misura il livello di maturazione anche attraverso il supporto di procedure,

volte all'integrazione sostenibile, a livello ambientale, energetico e di salute e sicurezza, in particolare con un orientamento:

- all'intero ciclo di vita degli asset, comportando una visione, quindi, non solo focalizzata sui costi di gestione e di valorizzazione, ma anche sugli effetti di queste ultime rispetto al business aziendale;
- sistemico, che richiede l'integrazione tra i processi di gestione degli asset con quelli di gestione funzionali all'organizzazione;
- al rischio, presupponendo una buona gestione fondata sulla ricerca del giusto equilibrio tra performance, costi e rischio;
- alla gestione "asset centrica", garantendo l'orientamento dei processi aziendali al nuovo modo di vedere gli asset.

La presente Politica di FSSU intende guidare tutte le attività e i processi che hanno come oggetto gli immobili di proprietà di FSSU, impegnandosi a:

- incrementare il valore patrimoniale degli immobili non funzionali all'esercizio ferroviario del Gruppo e/o al business attraverso progetti di rigenerazione, in linea con le strategie di Asset Management di Gruppo;
- incrementare gli utili del Gruppo attraverso la cessione degli Asset gestiti;
- creare valore per la collettività attraverso la valorizzazione e riqualificazione sostenibile del patrimonio di proprietà del Gruppo;
- creare valore alle persone e all'ambiente attraverso il rispetto delle politiche di sicurezza delle persone e dell'ambiente;
- consolidare il Sistema di Gestione degli Asset migliorando nel tempo le prestazioni aziendali, perseguendo le opportunità e mitigando al contempo i rischi identificati;
- creare e diffondere una cultura orientata alla gestione degli asset finalizzata alla creazione del valore;
- rispettare le normative e le prescrizioni legali a livello comunitario, nazionale, regionale nonché tutti gli obblighi di conformità volontariamente sottoscritti anche per soddisfare le aspettative degli stakeholder;
- contribuire ad aumentare la consapevolezza dei principali stakeholder (clienti, personale, fornitori, concorrenti), adottando forme di coinvolgimento e di partecipazione efficaci ed efficienti.

Per dare trasparenza di come FSSU persegue questi obiettivi, è stato istituito e applicato un Sistema di Gestione Asset Management conforme al modello UNI ISO 55001 nella sua versione corrente.

Inoltre, tutte le persone che operano in FS Sistemi Urbani sono sensibilizzate al raggiungimento degli obiettivi aziendali relativi alla Gestione degli Asset, partecipando attivamente allo stesso attraverso incontri e momenti formativi.

La presente Politica è riesaminata nel corso dei periodici Riesami della Direzione, al fine di verificarne la continua idoneità, comunicata e diffusa a tutto il personale e agli stakeholders, tramite il sito internet istituzionale e altri mezzi interni all'Organizzazione.

Firmato

Matteo Colamussi