

GRANDI STAZIONI RAIL S.P.A.

**Documento metodologico, ai sensi della misura b.2 della Delibera dell’Autorità di
Regolazione dei Trasporti n. 89/2025, concernente le modalità con cui sono stati determinati
i corrispettivi richiesti e il livello di utilizzo degli impianti per gli anni 2022 e 2023.**

4 maggio 2026

Via Giolitti, 34 - 00185 Roma

Grandi Stazioni Rail S.p.A. – Gruppo Ferrovie dello Stato Italiane
Società con socio unico soggetta alla direzione e coordinamento
di RFI Rete Ferroviaria Italiana S.p.A.

Sede legale: Via Giolitti, 34 - 00185 Roma
Tel. +39 06478411
Cap. Soc. Euro 4.304.201,10
C.C.I.A.A. Roma n. 841620
Cod. Fisc. e P.Iva 05129581004



PREMESSE

Con atto di scissione in data 28 giugno 2016 a rogito del notaio Dott. Paolo Castellini di Roma rep. n. 81683, Grandi Stazioni S.p.A. ha ceduto i propri rami di azienda Retail e Real Estate, rispettivamente, a favore di Grandi Stazioni Retail S.p.A. e Grandi Stazioni Immobiliare S.p.A., modificando anche la propria denominazione in Grandi Stazioni Rail S.p.A. **(di seguito “GS Rail”)**.

In data 4 luglio 2016 GS Rail ha sottoscritto con Rete Ferroviaria Italiana S.p.A., Ferrovie dello Stato Italiane S.p.A. e FS Sistemi Urbani S.r.l., un contratto per la realizzazione degli interventi di manutenzione straordinaria, e per la gestione, l'utilizzazione e lo sfruttamento degli Spazi Rail, la gestione degli appalti nonché la conduzione e la manutenzione ordinaria dei Complessi Immobiliari delle stazioni di Bari Centrale, Bologna Centrale, Firenze S. Maria Novella, Genova Brignole, Genova Piazza Principe, Milano Centrale, Napoli Centrale, Napoli Piazza Garibaldi, Palermo Centrale, Roma Termini, Torino Porta Nuova, Venezia Mestre, Venezia S. Lucia, Verona Porta Nuova.

In pari data, GS Rail ha sottoscritto con Rete Ferroviaria Italiana S.p.A. un contratto per la gestione, l'utilizzazione e lo sfruttamento degli Spazi Rail, nonché la gestione funzionale, la conduzione e la manutenzione ordinaria del Complesso Immobiliare della stazione di Roma Tiburtina (di seguito entrambi i contratti “Convenzioni 2016”).

Si illustra di seguito la metodologia adottata da GS Rail in qualità di Operatore d’Impianto, come definito dal D. Lgs. n. 112/2015, per determinare i corrispettivi richiesti per gli anni 2022 e 2023, con riferimento all’evoluzione prevista dei costi, dell’inflazione e del livello di utilizzo degli impianti e alle scelte di articolazione delle tariffe applicate nella rendicontazione dei costi e dei ricavi rispettivamente degli anni 2020 e 2021 (anni di riferimento del periodo tariffario oggetto del presente documento), nonché dei volumi di servizi erogati. Per i costi energetici, sono stati considerati a posteriori i costi effettivamente sostenuti negli esercizi 2022 e 2023, così come per l’indice di inflazione è stato utilizzato quello effettivamente registrato negli stessi anni.

Ciò in applicazione di quanto previsto al Titolo III “Regolazione economica ed altri servizi” il cui ambito di applicazione previsto dalla Misura 36 comma 1 è “Impianti e servizi a diritto di accesso garantito”.

Il presente documento fa riferimento agli esercizi 2020 e 2021, con evidenza dei criteri utilizzati per l’individuazione dei costi e per la loro allocazione.

Per la valutazione di congruità delle tariffe dei Servizi offerti, infatti, la Delibera ART 96/2015 richiede la correlazione diretta tra i costi funzionali dell’Impianto ed il costo dei Servizi, che tengano conto anche del capitale investito negli asset industriali, funzionali ai Servizi d’Impianto offerti, come poi precisato nella Delibera 84/2016.



Criteri per la redazione della situazione economica, patrimoniale e finanziaria

In forza delle Convenzioni 2016 GS Rail è titolare del diritto di utilizzazione in esclusiva dei Complessi Immobiliari delle 14 grandi stazioni ferroviarie italiane, per le attività ad essa affidate. La ricostruzione di seguito operata fa riferimento alle disposizioni di cui alle Convenzioni 2016.

In attuazione di quanto disposto dalla Delibera ART n. 96/2015, il presente documento evidenzia le modalità di attribuzione dei costi, le quali riflettono gli effetti contabili derivanti dalle dinamiche societarie intervenute in seguito alla scissione del 28 giugno 2016.

In particolare, detta scissione ha ridefinito il perimetro delle competenze del precedente soggetto societario Grandi Stazioni S.p.A., collocando le attività regolate dell'Operatore d'Impianto nell'ambito del "Ramo di Azienda Rai" per quanto riferito alle biglietterie tradizionali e automatiche ed ai desk, ai fini della individuazione degli spazi utilizzati dalle IIFF e trasferendo alla Società Grandi Stazioni Retail il cd. Ramo di Azienda Retail, dedicato prevalentemente a: (A) lo sfruttamento economico in esclusiva dei complessi immobiliari delle Grandi Stazioni Italiane, relativamente (i) alle aree e ai locali a destinazione commerciale, ivi compresi gli spazi destinati all'accoglienza dalle IIFF (cd "lounge"), (ii) all'attività di sfruttamento pubblicitario (media & advertising), (iii) alla gestione dei depositi bagagli e dei servizi igienici; (B) la gestione degli interventi d'investimento per gli immobili gestiti, oltre alla partecipazione alle spese ad essi connesse nonché a quelle per manutenzione e servizi comuni, il tutto per la quota parte di spettanza del Ramo di Azienda Retail.

I dati economico-patrimoniali sono stati estratti dai sistemi di contabilità generale e industriale utilizzati da GS Rail.

Il presente documento fa riferimento all'anno base 2020, con evidenza dei criteri utilizzati per l'individuazione dei costi e della loro allocazione. Il modello tariffario è stato elaborato seguendo le indicazioni e approfondimenti derivanti dalla Delibera 89/2025.

Le modalità di attribuzione dei costi rispetto al perimetro regolato sono effettuate in base al processo di seguito riportato, coerente con il modello di contabilità industriale di Grandi Stazioni Rail, con:

1. individuazione del perimetro delle attività regolate;
2. individuazione degli spazi fisici (superfici in metri quadrati) oggetto dei servizi erogati;
3. individuazione dei Ricavi Diretti derivanti dalle attività oggetto di regolamentazione;
4. individuazione dei Costi Diretti relativi alle attività oggetto di regolamentazione;
5. criteri di allocazione Costi Operativi;
6. criteri di allocazione Attivo Immobilizzato (immobilizzazioni materiali e immateriali);
7. ammortamenti;
8. determinazione e remunerazione del Capitale Investito Netto.



1. Individuazione del perimetro delle attività regolate

Rientrano nel perimetro dei servizi offerti da GS Rail, in qualità di Operatore d’Impianto – di cui al comma 2 dell’art. 13 del D. Lgs. n. 112/2015, denominati “Impianti e servizi a diritto di accesso garantito” – le stazioni passeggeri, relativamente all’accesso alle strutture funzionali agli spazi adeguati per i servizi di biglietteria (di seguito anche “Biglietteria”, includendo emettitrici automatiche self service, indicate per brevità con BSS), desk informativi, obliterate, altre strutture funzionali necessarie per l’esercizio ferroviario (ad esempio spogliatoi, sale sosta per il personale di treno, ecc., nonché le relative pertinenze quali, a titolo meramente esemplificativo, corridoi e servizi, di seguito “Altre pertinenze”), con esclusione dei servizi di assistenza/accolgenza offerti da altri Operatori di stazione.

L’analisi è stata condotta sulla base dei costi dell’intero network, attualmente presenti nella contabilità di Grandi Stazioni Rail S.p.A.

2. Individuazione degli spazi fisici (superfici in metri quadrati) oggetto dei servizi erogati

Gli spazi fisici che rientrano nel perimetro di accesso per lo svolgimento del servizio di biglietteria e per strutture funzionali e necessarie per l’esercizio ferroviario sono stati individuati in:

- aree ad uso biglietteria;
- aree destinate all’uso di emettitrici automatiche di biglietteria ferroviaria;
- aree destinate a desk informativi;
- aree per l’installazione di obliterate per biglietti di trasporto ferroviario;
- uffici di back office;
- spogliatoi;
- atrio (spazi “coda” e “isole”);
- magazzini strettamente funzionali all’esercizio ferroviario;
- locali tecnici;
- ripostigli;
- archivi;
- depositi e depositi carrelli per materiale delle IIFF;
- sala sosta personale “treno” (riposo, manovratori, sosta, ecc.);
- gruppi di continuità ed elettrogeni a servizio esclusivo delle aree destinate all’Impresa Ferroviaria.

Per individuare puntualmente gli spazi fisici complessivamente ricompresi nell’ambito dell’attività regolata, sono state utilizzate le superfici risultanti nel sistema interno gestionale degli spazi SAP Modulo Real Estate.



3. Individuazione dei Ricavi Diretti derivanti dalle attività oggetto di regolamentazione

Ricavi regolati: in relazione all'accesso agli spazi per il servizio di Biglietteria e alle altre strutture funzionali, necessarie per l'esercizio ferroviario, si sono utilizzati i valori previsti dalle tariffe in vigore per l'utilizzo degli spazi regolati.

4. Individuazione dei Costi Diretti relativi alle attività oggetto di regolamentazione

- a. Canone di Retrocessione: ai sensi e per gli effetti della Delibera 89/2025, il costo totale - pari al 40 % dei ricavi regolati - relativo al corrispettivo versato da GS Rail a RFI e FSSU a fronte dell'utilizzo degli spazi da essi affidati, non è stato considerato ammissibile. Le nuove modalità di determinazione del Canone di Retrocessione ammesso utilizzano il Valore Netto Contabile (VNC) degli *asset* di proprietà di ciascun Concedente nel singolo complesso di stazione e la relativa remunerazione ammissibile, i relativi ammortamenti e i costi operativi sostenuti dai Concedenti, attribuiti *pro quota* al perimetro regolato sulla base del *driver* immobiliare più sotto riportato:

$$\text{driver extra PMdA}_{\text{prop}} = \frac{\text{mq IIFF}_{\text{prop}} + \text{mq AP extra PMdA}_{\text{prop}}}{\text{mq Totali GS Rail}_{\text{prop}}}$$

$$\text{mq AP extra}_{\text{prop}} = \text{mq AP}_{\text{prop}} \times \frac{\text{mq IIFF}_{\text{prop}}}{(\text{mq Totali GS Rail}_{\text{prop}} - \text{mq AP}_{\text{prop}})}$$

con:

- *prop*: indica le consistenze dello specifico proprietario;
 - *mq IIFF*: superfici lorde totali network degli spazi assegnati alle IIFF in ambito extra PMdA dello specifico proprietario;
 - *mq AP*: superfici lorde totali network della parte di Aree Pubbliche/Spazi Comuni di stazione dello specifico proprietario, costituite da atri, aree di transito dei viaggiatori e marciapiedi esterni;
 - *mq AP extra PMdA*: pro quota di Aree Pubbliche/Spazi Comuni totali network riferite a atri, aree di transito dei viaggiatori e marciapiedi esterni, attribuito agli spazi assegnati alle IIFF in ambito extra PMdA dello specifico proprietario, determinato secondo la formula (2);
 - *mq Totali GS Rail*: superfici lorde totali network di tutti gli spazi GS Rail dello specifico proprietario, esclusi quindi gli spazi GS Retail dei Parcheggi aperti al pubblico.
- b. Costi diretti da Conduzione Stazioni: si tratta dei costi afferenti ai servizi di conduzione (o anche "oneri accessori" secondo la normativa specialistica in materia di locazione, quali le manutenzioni e le pulizie delle parti e degli impianti comuni, le utenze idriche ed elettriche, la gestione calore – sia come consumi che come impianti), la cui attribuzione è effettuata a carico di ciascuna porzione immobiliare che compone la stazione e che fruisce di tali servizi. I costi sono ripartiti tra le porzioni immobiliari interessate e sono stati estratti dal sistema SAP Real Estate di cui si è data descrizione successivamente. (attribuzione del costo diretto al Processo Servizi condominiali, conduzione e Facility Management, in breve anche Processo Condominio).



Si evidenzia inoltre che, per quanto riguarda l'attribuzione diretta dei Costi da Conduzione (anche detti Costi di Facility), GS Rail ha provveduto ad identificare, tramite il Modulo SAP Real Estate e SAP LCA, gli oneri relativi al perimetro degli asset regolati con puntuale allocazione tra quote imputabili a terzi e a società appartenenti al Gruppo FS.

In particolare, il sistema SAP Real Estate (in breve SAP RE) è un modulo del sistema integrato SAP adottato dalla Società, dedicato alla gestione delle anagrafiche immobiliari e dei relativi contratti di locazione. Nel sistema SAP RE sono riportate in maniera codificata tutte le anagrafiche immobiliari del patrimonio gestito da GS Rail, denominate Oggetti Locativi (pari a oltre 21.000 a livello network), articolate secondo un albero Stazione-Edificio-Livello-Numero Oggetto Locativo e corredate ciascuna dalle seguenti informazioni aggiuntive:

- proprietario;
- tipologia immobiliare e attività;
- dati catastali;
- dati dimensionali;
- riferimenti tavole planimetriche;
- altri dati.

Nel sistema SAP RE vengono inoltre caricati e gestiti i contratti di locazione, che vengono associati nel sistema a tutti i relativi Oggetti Locativi oggetto del contratto, corredate delle seguenti informazioni:

- conduttore;
- durata del contratto;
- elementi economici del contratto;
- altri dati contrattuali.

Ai fini del calcolo degli oneri, il sistema SAP prevede l'utilizzo di un apposito modulo SAP LCA, dove i dati relativi ai rapporti contrattuali e relativi Oggetti Locativi vengono messi in relazione ai costi di stazione maturati sulle diverse linee di attività del facility, per determinare secondo driver millesimali la quota di competenza di ciascun locale e del relativo occupante.

Questa modalità di calcolo riguarda tutti i rapporti contrattuali, compresi quelli relativi all'ambito regolato.

- c. Costi del personale relativi alla funzione *Property Management e Locazioni Immobiliari*: si tratta di costi direttamente imputabili tramite *timesheet* relativi all'*effort* delle risorse della sede centrale impiegate nell'attività di assegnazione e gestione di spazi regolati rispetto al totale degli spazi gestiti e di rapporti con l'ART (attribuzione del costo diretto al Processo Locazione).
- d. Imposta di registro versata all'Agenzia delle Entrate per i contratti regolati (attribuzione del costo diretto al Processo *Locazione*).



5. Criteri di allocazione Costi Operativi

Driver di allocazione dei costi operativi

In coerenza con i criteri stabiliti nella Delibera 89/2025, punti 132 e 135, nonché con gli elementi emersi nelle successive interlocuzioni con ART, GS Rail ha adottato due driver specifici:

- driver del Processo Condominio;
- driver Costi indiretti (da applicare ai costi aziendali indiretti delle strutture di Staff).

a. Driver "Processo Condominio"

Il *driver* è stato adottato per attribuire al perimetro regolato la quota degli Opex indiretti del Processo Condominio.

Nella determinazione del numeratore e denominatore sono state seguite le indicazioni della misura 132 delibera 89/2025 e successive interlocuzioni sopra richiamate, procedendo al calcolo del driver a livello di stazione, secondo il seguente procedimento:

Misura 132 delibera 89/2025: “- [determinare] il 12% dei Costi diretti da conduzione stazioni imputati agli Spazi extra-PMdA [spazi di stazione utilizzati dalle Imprese Ferroviarie]; - moltiplicare l'importo così ottenuto per il rapporto tra, al numeratore, i costi operativi indiretti del “Processo Condominio”, depurati del costo dell'attività di coordinamento e confronto con GS Retail, e, al denominatore, l'importo determinato come somma del 6% dei Costi diretti da conduzione stazioni imputati a RFI e del 12% dei Costi diretti da conduzione stazioni imputati a tutti gli altri utilizzatori degli spazi gestiti da GS Rail, comprensivi – questi ultimi - degli spazi relativi a immobili non rientranti nell'ambito di applicazione delle Convenzioni”.

b. Driver Costi Indiretti (costi Staff)

I costi regolati trasversali delle strutture di Staff sono i costi operativi indiretti del processo di Staff e non direttamente ricondotti al perimetro regolato; sono imputati al perimetro regolato mediante il “driver costi indiretti” determinato da GS Rail mediante i criteri indicati dalla misura 62 punto 9 dell'Allegato A della Delibera 95/2023. È determinato come di seguito:

- al numeratore, la somma dei costi attribuiti direttamente o tramite i driver al perimetro regolato, pari ai costi regolati del processo Condominio (punto 4.b. e punto 5.a: costi regolati di conduzione stazioni e costi determinati con utilizzo driver condominio) e dei costi diretti del processo Locazioni (punti 4.c. e 4.d.: timesheet e costi di registrazione contratti regolati);



- al denominatore, la somma dei soli costi operativi di bilancio pertinenti del processo Condominio, del processo Locazioni, dei processi Parcheggi e Sviluppo Infrastrutture al netto dei costi per Godimento beni di terzi:

$$\frac{\text{driver indiretti}}{\text{costi condominio reg} + \text{costi locazioni reg} + \text{costi conduzione reg}} = \frac{\text{costi condominio} + \text{costi locazioni} + \text{costi conduzione} + \text{costi processi non pert}}{\text{costi condominio} + \text{costi locazioni} + \text{costi conduzione} + \text{costi processi non pert}}$$

$$\text{costi regolati indiretti} = \text{driver indiretti} \times \text{costi strutture Staff}$$

dove:

- costi condominio reg: costi regolati indiretti del processo condominio, determinati come al punto 5.a;
- costi locazioni reg: costi regolati diretti del processo Locazioni, determinati come al punto 4.c e 4.d;
- costi locazioni: costi operativi indiretti totali del processo locazione (non solo le voci del punto 4.c e 4.d);
- conduzione reg: costi regolati di conduzione stazioni del perimetro regolato determinati da applicazione del Regolamento di ripartizione dei costi condominiali di GS Rail sugli spazi regolati extra PMdA determinati come al punto 4.b;
- costi condominio: costi operativi indiretti del processo Condominio depurati del costo dell'attività di coordinamento e confronto con GS Retail, come specificato al punto, punto 5.a;
- costi conduzione: costi di conduzione totali stazioni;
- costi processi non pert: costi operativi indiretti totali dei processi aziendali che non presentano impatti sull'ambito regolato: processo Parcheggi e processo Sviluppo Infrastrutture.

6. Criteri di allocazione Attivo Immobilizzato (immobilizzazioni materiali e immateriali)

GS Rail, nell'ambito dell'allocazione dell'Attivo Immobilizzato, utilizza un driver in coerenza con le indicazioni riportate nei punti 126, 127 e 128 delle Risultanze istruttorie di cui al Prot. ART 17486/2025, nonché con le successive indicazioni di cui ai punti 141 e 142 della delibera 89/2025.

A partire dal Libro Cespiti del 2018 di Grandi Stazioni Rail è stato ricostruito il capitale immobilizzato mediante l'individuazione di 4 macro categorie di immobilizzazioni rilevanti ai fini ART perimetro extra PMdA (spazi di stazione utilizzati dalle Imprese Ferroviarie):

- Atrio / coperture Torino PN;
- Interventi di valorizzazione fabbricati;
- Manutenzione Straordinaria;
- Altre immobilizzazioni di natura residuale (immobilizzazioni immateriali – software e licenze, mobili e arredi, piccole attrezzature).



Solo a partire dal 2019, la Società dispone di un calcolo puntuale secondo il criterio “millesimale” per la Manutenzione Straordinaria; per l’anno 2018 e per quelli antecedenti, per i quali non si dispone di un adeguato livello di dettaglio dei singoli interventi, si è proceduto applicando la media di incidenza degli anni 2019 e 2020 per stazione del regolato extra PMdA.

Si riporta di seguito una descrizione delle metodologie adottate.

Categorie a. b. c.

Categorie di interventi capitalizzati che riguardano manutenzioni straordinarie, atrio, coperture Torino e adeguamenti a norma, valorizzazioni, adeguamento di spazi regolati assegnati alle IIFF e adeguamenti di spazi di natura trasportistica, esclusiva o mista, e di aree di servizio comune

La Società ha utilizzato dei criteri specifici, più sotto illustrati in dettaglio; gli interventi sono stati analizzati, classificati e suddivisi per tipologia, al fine di determinare la quota dei costi da attribuire ai seguenti 5 cluster di utilizzo spazi, tra cui quello regolatorio di stazione (extra PMdA):

- “Regolatorio PMdA uffici Gestore Infrastrutture”, relativo agli spazi occupati dal Gestore dell’Infrastruttura nelle stazioni (uffici circolazione, uffici back office, ecc.);
- “Regolatorio PMdA Marciapiedi e Sottopassi”, relativo agli spazi destinati ai viaggiatori;
- “Regolatorio extra PMdA”, riferito alle biglietterie tradizionali, alle biglietterie self service, ai desk, agli spazi di stazione regolati, ecc.;
- “Uffici Gestore di Stazione”, relativo agli spazi occupati da GS Rail, attualmente esclusi
- dall’attribuzione al perimetro regolato, a cui tuttavia potrebbero essere ricondotti costi pro quota in base a driver da definire in analogia a quello utilizzato per i costi indiretti;
- “Altro”, per tutti gli altri spazi detenuti da Società del Gruppo e da Terzi non ricompresi nelle precedenti categorie.

Ad ogni intervento, in base alla tipologia attribuita (categorizzazione), è associata una regola di imputazione del costo, che determina le percentuali di ripartizione tra i 5 cluster sopra elencati; la regola prevede alternativamente l’addebito:

- i. dell’intero importo ad uno specifico cluster, c.d. “addebito diretto”, nel caso l’intervento sia attribuibile univocamente a detto cluster di spazi (per es., l’importo di una ristrutturazione di uffici di Terzi viene attribuito al solo cluster “Altro”, come per esempio il costo del rifacimento della pensilina binari viene attribuito al solo cluster “Regolatorio PMdA Marciapiedi e Sottopassi”, ecc.);
- ii. dell’importo tra i diversi cluster utilizzando la tabella millesimale del singolo edificio, per gli interventi relativi ad uno specifico fabbricato, considerando le superfici dei locali presenti nello stesso edificio; si evidenzia che per la COREG 2024 i costi dell’aree classificate come aree pubbliche/spazi comuni all’interno dell’edificio (specificamente nel caso dei fabbricati viaggiatori) sono stati prudenzialmente attribuiti al cluster Altro, senza ulteriore ripartizione millesimale ai diversi cluster, tra cui quello “Regolatorio extra PMdA”: si prevede per i prossimi esercizi un affinamento delle valutazioni del contenuto di ogni intervento su



- specifico edificio, per una eventuale ripartizione dei costi relativi anche alle suddette aree pubbliche e alla successiva ripartizione millesimale verso i vari *cluster*;
- iii. dell'importo tra i diversi cluster, utilizzando la tabella millesimale relativa alla tipologia di opere interessate (es tabella millesimale tipologia “impianti fissi speciali” per ascensori e scale mobili, tabella millesimale “impianti sicurezza” per sistemi di video sorveglianza e interventi in control room, tabella millesimale “impianti antincendio” per le linee idranti e rilevatori antincendio, tabella millesimale “impianti di climatizzazione” per interventi su pompe di calore e tubazioni riscaldamento, ecc.) tutte le volte in cui l'intervento riguarda aree pubbliche, spazi comuni di stazione, impianti condominiali, interventi trasversali;
 - iv. dell'importo tra i diversi cluster, utilizzando la tabella millesimale di tipologia prevalente per i casi residuali di interventi attribuibili a più tipologie ovvero quella generica “interventi generici”, in assenza chiara di uno dei criteri sopra elencati; si rappresenta che per la COREG 2024 questa tipologia di intervento non ha trovato applicazione.

Si riporta nella tabella seguente il dettaglio dei tipi di intervento soggetti a ripartizione millesimale di cui ai precedenti punti ii., iii. e iv. e delle relative tabelle di ripartizione.

Tipi di Intervento	ID Tabella millesimale	Criterio millesimale
Specifico Edificio	-	Superfici dei locali presenti nello specifico edificio, ad esclusione delle superfici degli spazi di GS Retail ¹ .
Climatizzazione	Z001	Superfici dei locali climatizzati di stazione ponderate con coefficienti destinazione d'uso stabiliti dal Regolamento ripartizione oneri condominiali per la manutenzione ordinaria, ad esclusione delle superfici degli spazi di GS Retail.
Impianti Elettrici Impianti Fissi Speciali Impianti Antincendio Opere civili	Z002-Z003-Z004-Z006	Superfici dei locali e delle aree pubbliche di stazione ponderate con coefficienti destinazione d'uso stabiliti dal Regolamento ripartizione oneri condominiali per la manutenzione ordinaria su impianti elettrici, fissi speciali, antincendio, opere civili, in funzione della specifica tipologia impiantistica di intervento, ad esclusione delle superfici degli spazi di GS Retail.
	Z007-Z008-Z009-Z011	Superfici dei soli locali di stazione, escluse aree pubbliche, ponderate con i coefficienti di zona stabiliti dal Regolamento ripartizione oneri condominiali per la manutenzione ordinaria, ad esclusione delle superfici degli spazi di GS Retail.
	Z010	Superfici delle aree pubbliche di stazione, ponderate con i coefficienti di zona stabiliti dal Regolamento ripartizione oneri condominiali per la manutenzione ordinaria degli impianti sicurezza, per gli interventi specifici di sicurezza con impatto prevalente su aree pubbliche, ad esclusione delle superfici degli spazi di GS Retail.
Gestione Rifiuti	Z012	Superfici dei soli locali di stazione, escluse aree pubbliche, ponderate con coefficienti destinazione d'uso stabiliti dal Regolamento ripartizione oneri condominiali per la gestione rifiuti, ad esclusione delle superfici degli spazi di GS Retail.
Interventi generici su Aree pubbliche	Z013	Superfici dei soli locali di stazione di stazione, ponderate con coefficienti destinazione d'uso e di zona stabiliti dal Regolamento ripartizione oneri condominiali per le attività generiche di pulizia delle aree pubbliche, ad esclusione delle superfici degli spazi di GS Retail.



Categoria d.

La categoria riferita a investimenti materiali e immateriali di natura residuale è stata invece attribuita al perimetro regolato tramite il driver Processo Condominio calcolato per stazione a partire dal 2018 con i dati puntuali del bilancio di ogni anno. Poiché riferibili ad investimenti trasversali all'attività d'impresa, al momento della contabilizzazione questi investimenti vengono attribuiti alla Funzione richiedente quindi ai fini della determinazione della quota extra PMdA si è reso necessario applicare un driver condominio medio e l'importo determinato è stato attribuito equamente ad ogni stazione.

Si riporta nel seguito il valore del capitale immobilizzato netto network.

7. Ammortamenti

Per l'allocazione degli ammortamenti, si è tenuto conto del valore degli ammortamenti riportato nel libro cespiti della Società.

Per l'ammortamento delle categorie di interventi capitalizzati, attribuibili puntualmente alla stazione oggetto di intervento che riguardano manutenzioni straordinarie, atrio, coperture Torino e adeguamenti a norma, valorizzazioni, adeguamento di spazi regolati assegnati alle IIFF e adeguamenti di spazi di natura trasportistica, esclusiva o mista, e di aree di servizio comune, si è applicato sul valore dell'ammortamento a libro cespiti di ciascuna macro categoria la percentuale derivante dall'incidenza della quota extra PMdA del valore netto contabile del cespite sul totale del valore netto contabile del cespite a libro cespiti.

Diversamente, gli ammortamenti relativi alle "Altre Immobilizzazioni" sono stati attribuiti al perimetro regolato tramite il driver "Processo Condominio".

8. Determinazione e remunerazione del Capitale Investito Netto

Il CIN è stato determinato sulla base delle seguenti ipotesi afferenti al Capitale Circolante Netto, le immobilizzazioni nette e le poste rettificative rappresentate dal TFR e dagli altri fondi:

- a) Capitale Circolante Netto (CCN): non essendo disponibile in contabilità generale un CCN afferente ai servizi precedentemente individuati, lo stesso è stato determinato effettuando le seguenti assunzioni:
 - Ricavi operativi e costi operativi, relativi al perimetro extra-PMdA, escludendo il costo del personale, i costi relativi al c.d. canone di retrocessione e i costi interni capitalizzati;
 - Incasso dei crediti a 60 giorni e pagamento dei fornitori a 90 giorni. La somma algebrica rappresenta il CCN.
- b) Immobilizzazioni nette: tale valore è stato determinato sulla base dei valori di bilancio ed è pari alla somma delle immobilizzazioni in corso e degli investimenti relativi agli interventi effettuati sui fabbricati civili in cui sono ubicati gli spazi regolati, al netto degli ammortamenti riferibili alle attività regolate.



- c) TFR e altri fondi: stimato utilizzando il valore a bilancio 2020, e moltiplicato per il driver STAFF. Il valore è stato mantenuto costante per tutto il periodo regolatorio.

Capitale Immobilizzato Netto (€)

2022		2023	
<i>Extra PMdA</i>	<i>PMdA</i>	<i>Extra PMdA</i>	<i>PMdA</i>
2.161.536,12	40.497.167,69	2.254.892,48	41.847.335,46

La remunerazione del capitale investito netto (CIN) è stata determinata con l'utilizzo di un WACC nominale pretax (4,11%), nel rispetto della metodologia prevista dalla Delibera ART 96/2015 (i.e. Misura 20), così come confermato dalla delibera n. 89/2025 al punto 3(v).

La determinazione dei corrispettivi per i servizi negli anni 2022 e 2023

Si è addivenuti alla determinazione, in conformità al modello regolatorio indicato dall'Autorità, ai sensi dell'art. 17, commi 10 e 11, del D.Lgs. 112/2015, dei corrispettivi per i servizi diversi dal PMdA:

- a. garantendo la correlazione ai costi, pertinenti ed efficienti, del Periodo tariffario considerato, in conformità ai criteri definiti dall'Autorità;
- b. a partire dai costi relativi all'esercizio contabile dell'anno 2020 di cui si assumono i dati del bilancio, approvato nelle forme prescritte e certificato da società di revisione contabile, e sulla cui base l'operatore di impianto ha, in coerenza, predisposto la contabilità regolatoria certificata secondo i criteri definiti dall'Autorità, e salvo quanto di seguito specificato con riferimento ai costi di facility, per i quali è stato considerato il valore di consuntivo 2022 e 2023;
- c. durante l'esercizio che si interpone tra l'Anno di riferimento ed il relativo anno del Periodo tariffario, nel corso del quale Grandi Stazioni Rail provvede agli adempimenti inerenti alla elaborazione che, nel caso di specie, è stata poi oggetto di modifica in data 30 gennaio 2026, in ottemperanza alla delibera 89/2025.

In merito alla dinamica dei costi, valutata in termini evolutivi secondo i principi ed i criteri dettati dall'Autorità, a partire dall'anno base e fino al compimento del periodo tariffario quinquennale, si rappresenta che l'ambito delle stazioni ferroviarie vede un progressivo incremento di servizi, legato ad esigenze di sicurezza e compliance normativa (safety e security) per i quali non appare ipotizzabile, nemmeno nel lungo periodo, una riduzione dei costi complessivi.

Inoltre, sulla base di quanto previsto dalle misure 10 e 42 della delibera 96/2015 e dal punto 6 della delibera 84/2016, l'efficientamento tariffario ivi indicato si ritiene sia previsto per il solo primo periodo regolato, in considerazione della natura immobiliare e a bassa intensità tecnologica dei servizi di stazione, che non appare possa essere indefinitamente suscettibile di efficientamento.

Nello specifico, diverse voci comprese nella tariffa, quali i costi delle attività di facility effettuate da appaltatori affidatari dei servizi, le utenze centralizzate, i costi del personale interno di GS Rail, ecc.



risentono sia delle dinamiche di aumento dei prezzi al consumo e della materia prima/vettori energetici, sia della variabilità dei ribassi conseguibili in sede di aggiudicazione per l'outsourcing delle attività mediante gare ad evidenza pubblica –ribassi particolarmente elevati per i contratti vigenti nel primo periodo regolato, che potrebbero non essere confermati dal mercato in ragione del quadro generale determinato dall'emergenza COVID-19 e dai relativi maggior oneri.

Per quanto attiene i criteri di allocazione dei costi nel secondo periodo regolatorio si fa rinvio a quanto precisato sopra ai punti 4), 5), 6), 7).

In considerazione di quanto sopra esposto, i corrispettivi per i servizi relativi agli anni 2022 e 2023 sono stati determinati sulla base delle seguenti assunzioni: il perimetro dei costi regolati è stato definito in continuità con i criteri adottati nel primo periodo regolatorio, escludendo l'applicazione di fattori di efficientamento e distinguendo il trattamento delle diverse componenti di costo in funzione della loro natura; in particolare:

- costi di facility, riferiti principalmente alle utenze e ai servizi di conduzione stazioni, sono stati valorizzati sulla base dei costi effettivamente sostenuti a consuntivo, in ragione dell'eccezionale dinamica dei prezzi energetici, peraltro di natura "passante", registrata a partire dal secondo semestre 2021 e protrattasi fino al 2023; tali costi non sono stati pertanto assoggettati ad indicizzazione inflattiva;
- altri costi operativi, inclusi gli opex indiretti e le restanti voci non riconducibili ai consumi energetici, sono stati aggiornati applicando l'inflazione effettiva al netto dei prodotti energetici, misurata tramite l'indice dei prezzi al consumo per l'intera collettività (NIC), con lo scorporo dei costi energetici. In tale ambito, i valori di riferimento risultano pari a +4,1% per il 2022 e +5,3% per il 2023¹.

Con riferimento a quanto previsto dalla misura 41 della Delibera 96/2015 ed al fine di assicurare una adeguata trasparenza sulle condizioni di offerta si dettaglia di seguito un raffronto della Contabilità Regolatoria 2020 formalmente pubblicata con i dati relativi agli stessi volumi di servizi erogati ma rideterminati secondo la nuova metodologia introdotta dalla delibera ART 89/2025.

I "dati 2020 aggiornati ex delibera 89/2025" costituiscono i valori di riferimento dell'anno base su cui sono state sviluppate le tariffe 2022-2023 aggiornate secondo la predetta delibera.

	Contabilità Regolatoria 2020 (pubblicata a Giugno 2021)	Dati 2020 aggiornati ex delibera 89/2025
Ricavi regolati	12.804.459	3.060.502
Costi operativi	8.289.383	2.836.607
Ammortamenti	2.107.319	121.002
Remunerazione del capitale investito netto	2.236.797	102.894

¹ Si veda ISTAT (2024), 'Prezzi al consumo (dati provvisori)', 5 gennaio



Si riportano per completezza anche i “Dati 2021 aggiornati ex delibera 89/2025”, ottenuti applicando i criteri stabiliti dalla delibera 96/2015 ai dati aggiornati 2020, con la sola eccezione dei costi energetici, che sono invece stati riportati secondo i valori di consuntivo.

	Contabilità Regolatoria 2021	Dati 2021 aggiornati ex delibera 89/2025
Ricavi regolati	12.862.385	3.541.325
Costi operativi	8.575.441	3.270.957
Ammortamenti	2.508.783	179.559
Remunerazione del capitale investito netto	2.348.705	90.809

Alla luce di quanto sopra, sono stati sviluppati i costi e i corrispettivi 2022-2023 derivanti dai suddetti dati 2020 e 2021 aggiornati

Dati 2022

- Ricavi regolati pari ad Euro: 3.898.844,27;
- Costi Operativi pari ad Euro: 3.613.166,28;
- Ammortamenti pari ad Euro: 187.063,55;
- Remunerazione del capitale investito netto pari ad Euro: 98.614,45;

Dati 2023

- Ricavi regolati pari ad Euro: 3.353.791,68;
- Costi Operativi pari ad Euro: 3.049.123,95;
- Ammortamenti pari ad Euro: 200.066,68;
- Remunerazione del capitale investito netto pari ad Euro: 104.601,05.



- a) Il listino dei corrispettivi per il periodo regolatorio e il livello di utilizzo previsto gli spazi (superfici).

Tabella 1 Tariffe (€/mq)

	2022	2023
Biglietterie	286	255
Desk	1.261	1.127
Emettitrici	673	601
Locali di servizio	84	75
Obliteratrici	286	255
Regola Code	286	255
Uffici	135	120

Fonte: Analisi Oxera

Tabella 2 Spazi regolati (mq)

	2022	2023
Biglietterie	6.231	5.941
Desk	50	51
Emettitrici	491	474
Locali di servizio	1.268	1.571
Obliteratrici	319	343
Regola Code	520	417
Uffici	10.238	9.835
Totale complessivo	19.117	18.631

Fonte: Analisi Oxera