

Piano di Utilizzo della Stazione 2028

Misura 11.6 della Delibera dell'Autorità di Regolazione dei Trasporti n. 130/2019

DOCUMENTO DI CONSULTAZIONE

Luglio 2026

INDICE

1. PREMESSA	3
2. MODALITA' DI CONSULTAZIONE.....	4
3. DESCRIZIONE PIANO DI UTILIZZO DELLE STAZIONI DEL NETWORK GS RETAIL	5
4. STAZIONI	5
4.1 BARI CENTRALE	
4.2 BOLOGNA CENTRALE	
4.3 FIRENZE S. M. NOVELLA	
4.4 GENOVA BRIGNOLE	
4.5 GENOVA PIAZZA PRINCIPE	
4.6 MILANO CENTRALE	
4.7 NAPOLI CENTRALE – PIAZZA GARIBALDI	
4.8 PALERMO CENTRALE	
4.9 ROMA TERMINI	
4.10 ROMA TIBURTINA	
4.11 TORINO PORTA NUOVA	
4.12 VENEZIA MESTRE	
4.13 VENEZIA S. LUCIA	
4.14 VERONA PORTA NUOVA	
5. TABELLA RIASSUNTIVA	8

1. Premessa

Grandi Stazioni Retail S.p.A. (di seguito, per brevità, “GS Retail”), in virtù delle convenzioni stipulate in data 4 luglio 2016 con Ferrovie dello Stato Italiane S.p.A., FS Sistemi Urbani S.r.l. e Rete Ferroviaria Italiana S.p.A., è affidataria dello sfruttamento economico degli spazi commerciali delle maggiori stazioni ferroviarie italiane, ivi compresi gli spazi commerciali dedicati agli operatori ferroviari (quali le sale di accoglienza *premium*).

La Delibera ART n. 130/2019 – “Misure concernenti l’accesso agli impianti di servizio e ai servizi ferroviari”, pubblicata in data 1° ottobre 2019, definisce il “**gestore di stazione passeggeri**” quale “operatore responsabile della gestione delle strutture e degli spazi di una stazione passeggeri funzionali e/ o necessari per l’esercizio ferroviario, ai sensi dell’art. 13, comma 2, lett. a), del D.Lgs. 112/2015, o di porzione di questi”.

La misura 11.6 della citata Delibera ART 130/2019, in particolare, prevede che il gestore di stazione passeggeri:

“- pubblica il piano di utilizzo della stazione, che indica la consistenza, l’ubicazione e lo stato di disponibilità per la locazione, degli spazi destinati alle imprese operanti nei servizi di trasporto passeggeri ferroviari per l’offerta ai propri clienti di servizi di biglietteria (automatica e non), accoglienza (ad accesso riservato/ libero) e assistenza e desk informativi, nonché la consistenza e l’ubicazione degli spazi destinati ad attività commerciali. Per le sole stazioni in cui sono presenti anche servizi di tipo Open Access, nonché per le stazioni asservite (o attigue) ad uno scalo aeroportuale, il piano è sottoposto alla consultazione dei soggetti interessati e vengono in esso indicate, in aggiunta, le date di termine della locazione degli spazi già assegnati per la fornitura di servizi funzionali al trasporto ferroviario, ed in particolare di quelli destinati a servizi di biglietteria (automatica e non), accoglienza (ad accesso riservato/ libero) e assistenza e desk informativi, nonché ogni altra informazione utile sull’eventuale trasformazione degli spazi esistenti o creazione di nuovi spazi con analoga destinazione.

Il piano è elaborato ed aggiornato annualmente secondo la seguente tempistica: lo schema di piano per l’anno X + 2 è sottoposto a consultazione, ove previsto, entro il 30 giugno dell’anno X ed è adottato e pubblicato con le stesse modalità e tempistiche della descrizione dell’impianto di servizio; dopo la sua adozione, eventuali modifiche per esigenze di carattere eccezionale e non programmate che implicino una riduzione o redistribuzione degli spazi destinati a servizi funzionali al trasporto ferroviario, sono comunicate all’Autorità e a tutti i soggetti interessati con almeno 30 giorni di anticipo rispetto all’entrata in vigore delle stesse, allegando una relazione che ne illustri le motivazioni;

- al fine di fornire elementi informativi utili ai soggetti partecipanti alla consultazione, ove prevista, pubblica sul proprio sito web entro il 30 giugno di ogni anno, ovvero fornisce al gestore dell’infrastruttura per l’inserimento nel prospetto informativo della rete, i seguenti dati, per ogni stazione di sua competenza e nei limiti di quanto

nella propria diretta disponibilità, riferiti all'anno precedente: numero di treni passeggeri in arrivo (termine servizio commerciale), in partenza (origine servizio commerciale) ed in transito con fermata commerciale; superficie affidata in utilizzo alle imprese operanti nei servizi di trasporto passeggeri ferroviari distinta per (i) servizi di biglietteria (automatica e non), (ii) accoglienza e assistenza, (iii) desk informativi;

- *può assegnare ad attività commerciali gli spazi destinati alle imprese operanti nei servizi di trasporto passeggeri ferroviari e da queste non richiesti, prevedendo tuttavia nei relativi contratti una clausola di risoluzione anticipata, da esercitare in caso di richiesta di spazi da parte delle suddette imprese per adibirvi strutture funzionali e necessarie per l'esercizio ferroviario, presentata con almeno 7 mesi di anticipo rispetto all'avvio del primo orario di servizio cui la richiesta si riferisce. Il gestore di stazione passeggeri può stabilire per i richiedenti condizioni – che devono essere congrue, trasparenti e non discriminatorie - volte a tutelare le proprie legittime aspettative circa i propri futuri ricavi e l'utilizzo degli spazi di stazione. Le suddette tempistiche e condizioni, con l'indicazione degli spazi cui si riferiscono, sono pubblicate all'interno della descrizione dell'impianto di servizio.”*

Il presente documento descrive il “Piano di Utilizzo della Stazione”, elaborato con riferimento ai locali destinati ai servizi di accoglienza e assistenza da parte delle imprese ferroviarie, all'interno delle stazioni del *network* di GS Retail, comprensivo dei limitrofi locali destinati ad attività commerciali, in ottemperanza alle disposizioni di cui alla misura 11.6 della Delibera ART n. 130/2019.

2. Modalità di consultazione

GS Retail invita i soggetti interessati a far pervenire le proprie osservazioni ed eventuali proposte in merito al documento in oggetto, pubblicato sul proprio sito web all'indirizzo www.gsretail.it. Tali osservazioni e proposte, recanti la dicitura “Consultazione Piano di Utilizzo di Stazione – 2026”, nonché l'indicazione del mittente, possono essere inviate, entro e non oltre lunedì 19 ottobre 2026, all'indirizzo di posta elettronica certificata (PEC):

gsretailspa@legalmail.it

Le comunicazioni dovranno essere strutturate in modo da contenere le osservazioni del partecipante, in maniera puntuale e sintetica, sui punti di interesse del presente documento.

Si rappresenta altresì che il Piano di Utilizzo della Stazione sarà pubblicato entro il 15 dicembre 2026, a seguito dei riscontri forniti alle osservazioni dei partecipanti alla consultazione.

3. Descrizione Piano di Utilizzo delle Stazioni del network GS Retail

Nel Piano di Utilizzo della Stazione (“PUdS”) di GS Retail sono individuati i locali che rientrano nel perimetro di competenza del gestore di stazione passeggeri GS Retail, destinati ai servizi di accoglienza e assistenza da parte delle imprese ferroviarie (c.d. *Lounge*), occupati o che potranno essere disponibili alla data cui il presente PUdS si riferisce, nonché i locali destinati ad attività commerciali.

Sono esclusi dal perimetro di competenza di GS Retail i servizi di biglietterie (automatiche e non) e i desk informativi delle imprese ferroviarie.

Le informazioni relative: (i) al numero di treni passeggeri in arrivo (termine servizio commerciale), in partenza (origine servizio commerciale) ed in transito con fermata commerciale ed (ii) alla superficie affidata in utilizzo alle imprese operanti nei servizi di trasporto passeggeri ferroviari destinata ai servizi di biglietteria (automatica e non) e ai desk informativi sono rese disponibili dal gestore dell’infrastruttura Rete Ferroviaria Italiana S.p.A. (R.F.I.) e dal gestore di stazione Grandi Stazioni Rail S.p.A. (GS Rail).

Infine, viene riportata una tabella riassuntiva, distinta per ciascuna stazione del *network*, in cui sono indicati i locali e i mq complessivi attualmente occupati dalle Imprese Ferroviarie e quelli destinati a servizi di accoglienza e assistenza da parte delle medesime Imprese nel PUdS per il 2027.

4. Stazioni

4.1 Bari Centrale

Nella stazione di Bari Centrale, il PUdS conferma l’attuale ubicazione e consistenza degli spazi destinati a *lounge*. Al momento è presente un’unica Impresa Ferroviaria.

4.2 Bologna Centrale

Nella stazione di Bologna Centrale, il PUdS conferma l’ubicazione e consistenza degli spazi destinati a *lounge*. Attualmente sono presenti tre Imprese Ferroviarie, di cui una con contratto scaduto.

4.3 Firenze S. M. Novella

Nella stazione di Firenze S. M. Novella, il PUdS conferma l’attuale ubicazione e consistenza degli spazi destinati a *lounge*. Al momento sono presenti due Imprese Ferroviarie, di cui una con contratto scaduto.

4.4 Genova Brignole

Nella stazione di Genova Brignole non sono presenti spazi *lounge*. In caso di richiesta da parte delle Imprese Ferroviarie di spazi da destinare ad attività di accoglienza e assistenza alla propria clientela, saranno esaminate e valutate le possibili soluzioni.

4.5 Genova Piazza Principe

Nella stazione di Genova Piazza Principe non sono presenti spazi *lounge*. In caso di richiesta da parte delle Imprese Ferroviarie di spazi da destinare ad attività di accoglienza e assistenza alla propria clientela, saranno esaminate e valutate le possibili soluzioni.

4.6 Milano Centrale

Nella stazione di Milano Centrale il PUDS conferma l'attuale ubicazione e consistenza degli spazi destinati a *lounge*, distribuiti tra piano ferro e piano ammezzato sopra ferro. Sono attualmente presenti due Imprese Ferroviarie, una con contratto in scadenza al 17.12.2027, l'altra con contratto in scadenza al 31.12.2033.

4.7 Napoli Centrale

Per quanto riguarda la stazione di Napoli Centrale, si rappresenta che è stata avviata la prima fase di realizzazione degli interventi di riqualifica già preannunciati, che prevedono, tra l'altro, una riconfigurazione e integrazione degli accessi alla stazione, per una maggiore omogeneità dei flussi tra le diverse aree del fabbricato. In tale contesto, è stata valutata una riorganizzazione degli spazi biglietterie e *lounge*. Le planimetrie sono quindi state aggiornate sulla base del *lay out* di progetto e individuano la proposta per i futuri spazi destinati ad ospitare le *lounge*. In esito agli approfondimenti in corso con le II.FF. relativi alla individuazione di spazi da destinare a servizio delle biglietterie (non ricomprese nel perimetro di GS Retail), tale *lay-out* potrà subire delle modifiche, con conseguente successivo aggiornamento delle planimetrie del PUDS.

4.8 Palermo Centrale

Nella stazione di Palermo Centrale non sono presenti spazi *lounge*. In caso di richiesta da parte delle Imprese Ferroviarie di spazi da destinare ad attività di accoglienza e assistenza alla propria clientela, saranno esaminate e valutate le possibili soluzioni.

4.9 Roma Termini

Nella stazione di Roma Termini sono attualmente presenti due Imprese Ferroviarie. A seguito dell'ultimazione dei lavori di riqualifica del c.d. Fabbricato Viaggiatori, sono state realizzate, tra l'altro, le nuove lounge delle due II.FF. presenti, e sottoscritti nuovi contratti. Le nuove superfici *lounge* si attestano a complessivi 997 mq.

4.10 Roma Tiburtina

Per la stazione di Roma Tiburtina il PUDS conferma gli spazi attualmente occupati dall'unica Impresa Ferroviaria presente con una propria sala *lounge*. Sono inoltre in fase di valutazione da parte del Gestore dell'Infrastruttura i progetti di riqualifica della stazione Tiburtina, che interesseranno la c.d. "Piastra Ponte", su cui insistono gli spazi *lounge*, volti al miglioramento del comfort termo-igrometrico e all'introduzione di percorsi ed accessi controllati all'area marciapiedi binari.

4.11 Torino Porta Nuova

Nella stazione di Torino Porta Nuova è attualmente presente un'unica Impresa Ferroviaria, con contratto scaduto.

In considerazione del mancato apprezzamento da parte delle II.FF. della precedente proposta di riallocazione degli spazi destinati a sale di accoglienza e assistenza, nonché della conseguente opportunità di valorizzare gli spazi commerciali di stazione, è stato avviato un confronto con il Gestore GS Rail per valutare una possibile diversa distribuzione del blocco dei locali attualmente occupati dalla sala *lounge* e dalle biglietterie alla stessa attigui, in analogia alla soluzione da ultimo individuata per la stazione di Verona Porta Nuova, anche nell'ottica di garantire pari e adeguata visibilità e accessibilità per i viaggiatori.

In esito a tali approfondimenti, verrà proposto un aggiornamento del PUDS.

4.12 Venezia Mestre

Con riferimento alla stazione di Venezia Mestre, il PUDS verrà aggiornato a seguito degli aggiornamenti che saranno forniti dal gestore dell'infrastruttura R.F.I. sulla base del progetto di riqualificazione e rifunzionalizzazione dell'intero complesso di stazione pianificato dallo stesso gestore.

4.13 Venezia S. Lucia

Nella stazione di Venezia S. Lucia il PUDS conferma entrambe le posizioni delle due Imprese Ferroviarie attualmente presenti, di cui una con contratto scaduto.

4.14 Verona Porta Nuova

Nella stazione di Verona Porta Nuova è attualmente presente un'unica Impresa Ferroviaria, con contratto scaduto.

Al riguardo si evidenzia che, in esito al procedimento istruttorio avviato dall'ART con delibera n. 20/2024, la stessa Autorità ha deliberato, tra l'altro, in merito all'attuazione, a cura e spesa delle II.FF., della proposta presentata dalle medesime II.FF. per una diversa distribuzione degli attuali locali biglietteria, con possibile impatto sugli spazi lounge.

Pertanto, nelle more della presentazione del progetto esecutivo da parte delle II.FF. in ottemperanza alla delibera ART 134/2025, il PUDS riporta la prevista nuova suddivisione degli spazi lounge

5 Tabella riassuntiva

STAZIONE	STATO ATTUALE			PROPOSTA DI PIANO		
	Nr Imprese Ferriviarie	Codice Locale	MQ	NOTE	Codice Locale	MQ
BARI CENTRALE	1	[F15]	123	Conferma degli spazi attuali	[F15]	123
BOLOGNA CENTRALE	3	[F13]+[F39]+ [F97]	478	Conferma degli spazi attuali, comprensivi del locale F97 di recente assegnazione	[F13] + [F39] +[F97]	478
FIRENZE S.M.N.	2	[F11]+[F32]	542	Conferma degli spazi attuali	[F11] + [F32]	542
GENOVA BRIGNOLE	0	Na	0	Nessuna richiesta di spazi	na	0
GENOVA P. PRINCIPE	0	Na	0	Nessuna richiesta di spazi	na	0
MILANO CENTRALE	2	[M2]+[F15]	554	Conferma degli spazi attuali	[M2]+[F15]	554
NAPOLI CENTRALE	2	[F19] + [F59]+[F25]_[M2]	924	Approfondimenti in corso per una diversa distribuzione dei locali lounge e biglietteria	[M6N] + [M7N]	1165
PALERMO CENTRALE	0	na	0	Nessuna richiesta di spazi	na	0
ROMA TERMINI	2	[M17]+[M18]	997	Conferma degli spazi attuali	[M17] + [M18]	997
ROMA TIBURTINA	2	M28-M29]_[P09]	828	Conferma degli spazi attuali / in attesa aggiornamenti per progetto RFI	+ [M28-M29]_[P09]	828
TORINO P.N.	1	[T37]	142	Ridistribuzione in corso di definizione	[T37]	142
VENEZIA MESTRE	1	[F22]	122	Conferma degli spazi attuali / previsto aggiornamento per progetto RFI	[F22]	122
VENEZIA S. LUCIA	2	[F43]+[F50]	337	Conferma degli spazi attuali	[F43] +[F50]	337
VERONA P.N.	1	[T32]	158	Riallocazione soggetta ad aggiornamento in esito agli approfondimenti in corso	[TBD]	TBD