



Il Programma di Gestione e Valorizzazione del Patrimonio Immobiliare e Urbano delle Grandi Stazioni Ferroviarie

Relatore: Ing. Carlo De Vito

Responsabile Struttura Terminali Viaggiatori e Merci – RFI spa



Stazioni Aperte al Pubblico

13 grandi stazioni
 103 medie stazioni
 2.213 altre stazioni
2.329 Totale

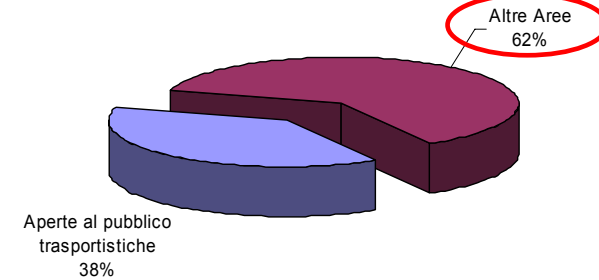
Nuove Stazioni

(in progettazione o realizzazione)
 Stazioni AV (TO – BO – Reggio E. – FI – RM – NA)
159 Nuove Stazioni / Fermate

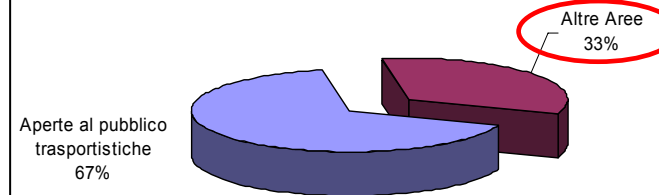
Totale oltre 10 milioni mq

AREE	STAZIONI		
	Grandi	Medie	Altre
Aperte al pubblico trasportistiche	481.948	941.987	6.750.000
Altre Aree	790.717	470.400	730.400
	1.272.665	1.412.387	7.480.400
	13%	14%	74%

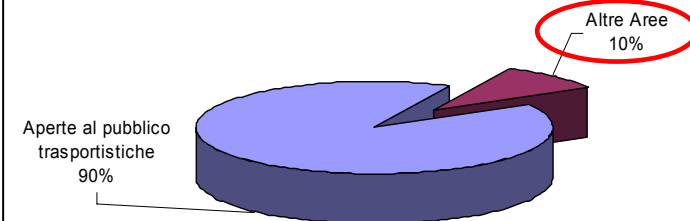
grandi stazioni



medie stazioni



altre stazioni



ORGANIZZAZIONE

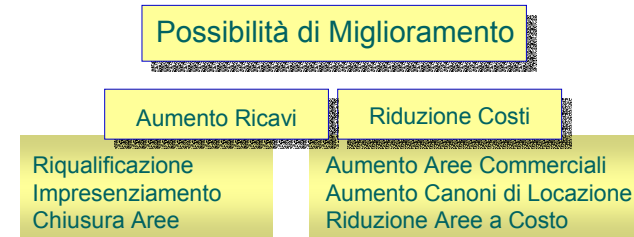
- 15 Direzioni Compartimentali
- Coordinamento Centrale

COSTI

- **Manutenzioni** (Ordinaria e Straordinaria)
- **Pulizie**
- **Utenze** (Acqua, Energia Elettrica, Riscaldamento, ...)
- **Altri Costi** (rimozione neve, gestione aree verdi, sorveglianza, apertura e chiusura varchi, ...)



Oggi le Stazioni rappresentano un **Costo** !



Le Stazioni possono diventare un'opportunità di **Ricavo**.

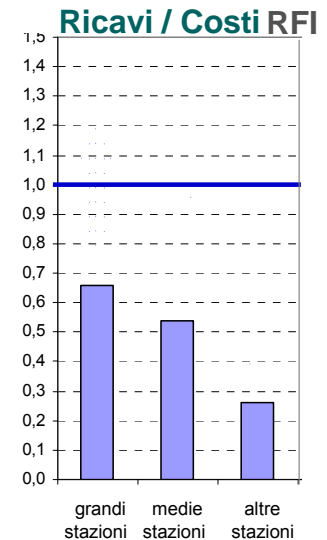
CRITICITA'

- **Dispersione sul territorio**
- **Elevati Costi di Gestione**
- **Bassi Ricavi**
- **Mantenimento della Qualità**



Obiettivi Economici

- Per le **grandi e le medie stazioni** si punta ad un **marginale positivo**.
- Per le **altre stazioni** si punta al **bilanciamento Costi - Ricavi**.



Principali Azioni

Riduzione Costi - Aumento Ricavi - Aumento Qualità

Azioni diverse in relazione alla tipologia di stazione (grande, media, piccola)

- Riqualficazioni
- Sviluppo Pubblicità
- Sviluppo Immobiliare

- Chiusura Aree
- Chiusura Piccole Stazioni
- Impresenziamenti
- Comodati
- Riduzione Sprechi

- **Affidamento delle 13 grandi stazioni a Grandi Stazioni Spa**
- **Affidamento delle 103 medie stazioni a Centostazioni Spa**
- **BU Pegasus**

- **Controlli di qualità**
- **Informatizzazione dei processi di gestione pulizie e manutenzioni**
- **Nuovi Contratti di Pulizia**
- **Progetto “Obiettivo Stazioni Pulite”**

Le grandi stazioni

Criticità (anno 1999)

- Costi Elevati di Gestione (circa €55 Mil / anno)
- Bassi ricavi da locazione (circa €22 Mil / anno)
- Degrado (bassi livelli di decoro, presenza di barboni, vandalismo, ...)
- Necessità di Finanziare Interventi di Riquilificazione e Manutenzione (necessari circa € 370 Milioni)
- Bassi Ricavi (scarso/nullo sfruttamento commerciale e pubblicitario)

Margine negativo > €30 Mil. / anno

Piano d'Azione

- Affidamento delle 13 grandi stazioni ad una società di scopo (Grandi Stazioni Spa)
- Stipula di un Contratto quarantennale con obbligo investimenti e partecipazione ai ricavi
- Vendita del 40% della società a partner privati (EUROSTAZIONI Spa)

- **Innovazione Procedurale** (strumento contrattuale di tipo innovativo)
- **Controllo da parte della P.A. (60%)**
- **Progetto 40-ennale con progetto pilota già concluso con successo**
(Progetto Roma Termini)

Grandi Stazioni Spa



Missione

- Riqualificare i Complessi Immobiliari delle 13 principali stazioni (tra cui Roma Termini, Milano C.le, Bologna C.le e Napoli C.le)
- Gestire tutte le attività di conduzione e manutenzione
- Massimizzare la redditività
- Ridurre i costi di esercizio
- Migliorare la qualità dei servizi offerti ai clienti

Il Progetto Roma Termini

Progetto pilota del Programma Grandi Stazioni (anno 2000)

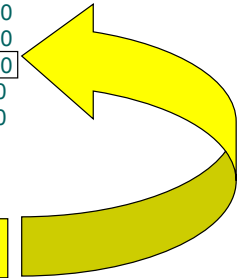


- Studio del bacino di utenza della stazione
- **Analisi di marketing** (individuazione delle attività commerciali in base alla tipologia della clientela, ai relativi flussi e ai tempi di permanenza):
- **Riqualificazione in una logica di ottimizzazione dello sfruttamento economico**
 - aumento aree commerciali,
 - aumento canoni di locazione (e/o % sui fatturati),
 - massimizzazione sfruttamento pubblicitario.

Ricavi Medi Aree Commerciali	(€ / mq / anno)
Fifth Avenue (New York)	10.000
Via Condotti (Roma)	2.000
Via Monte Napoleone (Milano)	1.800
Maggiori Aeroporti Italiani	1.000
grandi stazioni (attuale)	400
medie stazioni (attuale)	350

Ricavi più alti per i piccoli spazi ad alta redditività

Ricavo medio atteso nelle stazioni grandi stazioni ad avvenuta riqualificazione.



La videocomunicazione



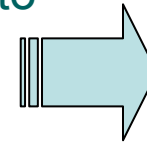
La sala di controllo



Il Progetto Roma Termini

Il progetto "Roma Termini" ha avuto un forte impatto "positivo" sulla cittadinanza:

- Promozione di Eventi (mostre, concerti, ...)
- Offerte del centro commerciale.

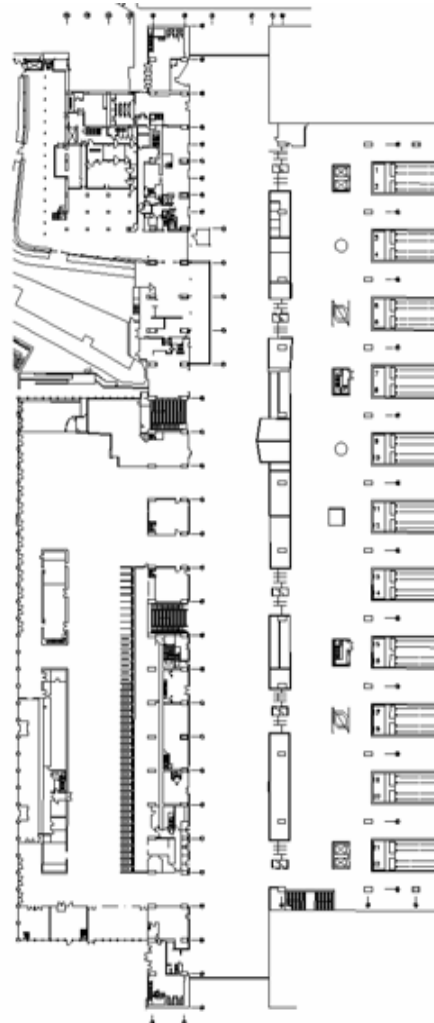


Ciò ha determinato un aumento degli utenti non viaggiatori di circa il 60%



Piano Ferro

Post Riquilificazione



Ante Riquilificazione



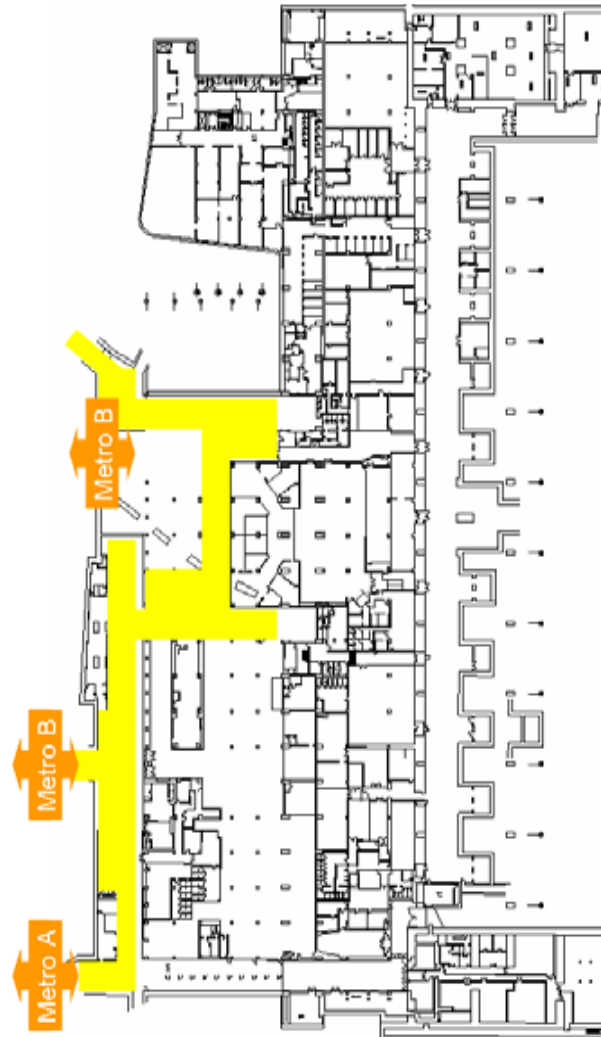
Post Riquilificazione

Forum (-4mt)

Ante Riqualficazione



Post Riqualficazione



Ante Riqualficazione



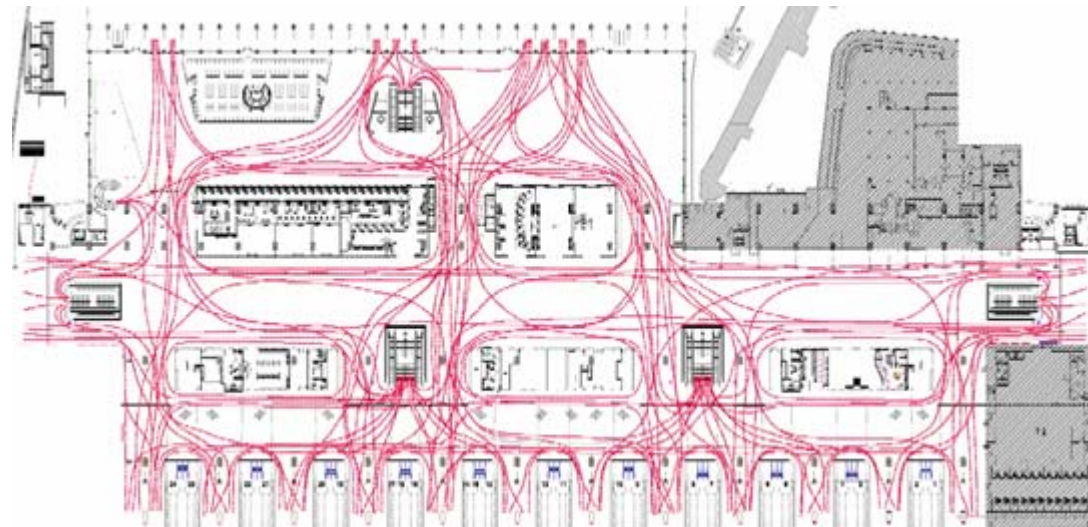
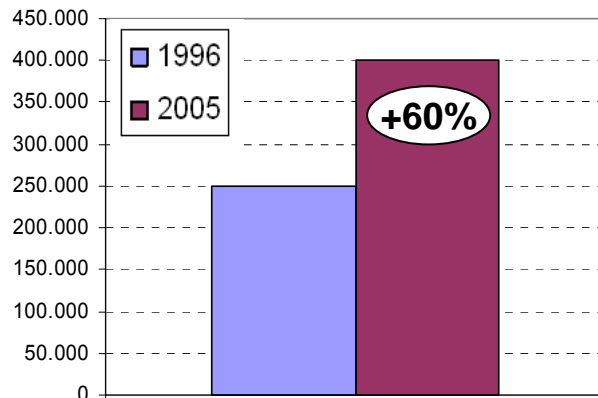
Post Riqualficazione

Evoluzione dell'Utenza di Roma Termini

Dal 1996 ad oggi la clientela di Roma Termini è notevolmente cambiata:

- aumento della frequentazione (da 250.000 a 400.000 clienti/gg)
- aumento del tempo medio di permanenza (da 15 min. a 34 min.)
- aumento delle donne (da 40% a 52%)
- aumento dei giovani e delle classi sociali più elevate
- aumento dei frequentatori non viaggiatori (incontri, shopping, ristorazione, etc.)

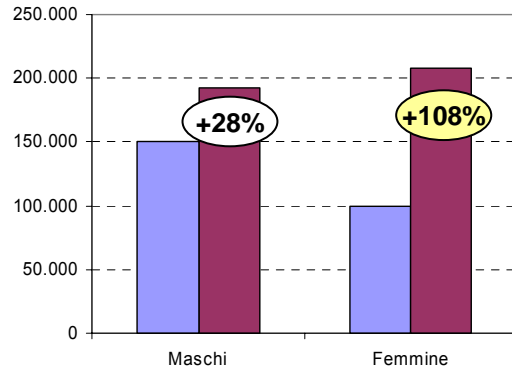
Utenti Giornalieri



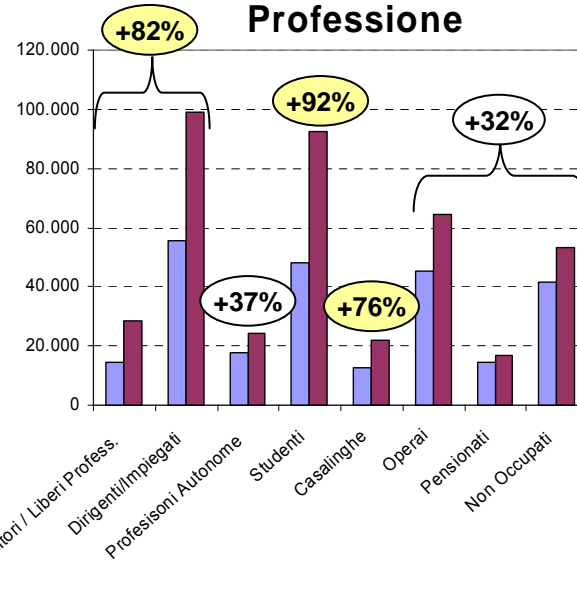
Flussi dell'utenza

(dati fonte Eurisko)

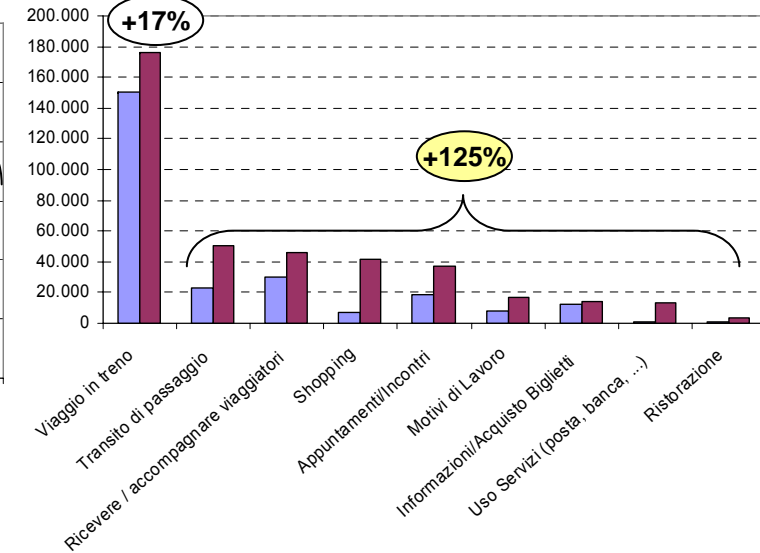
Sesso



Professione

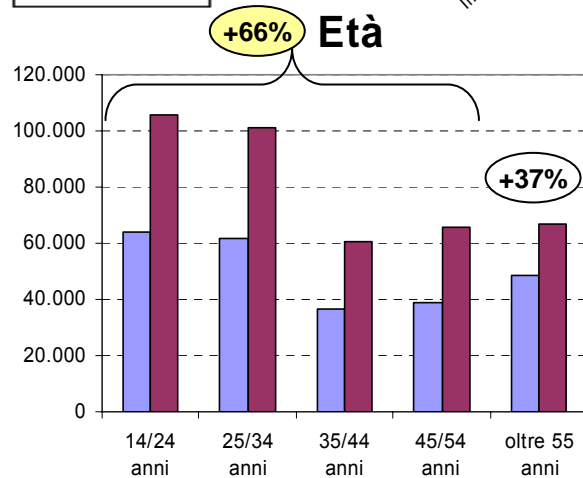


Motivo Presenza

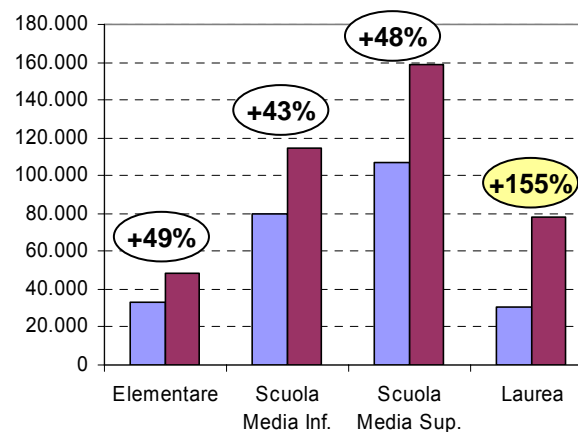


■ 1996
 ■ 2005

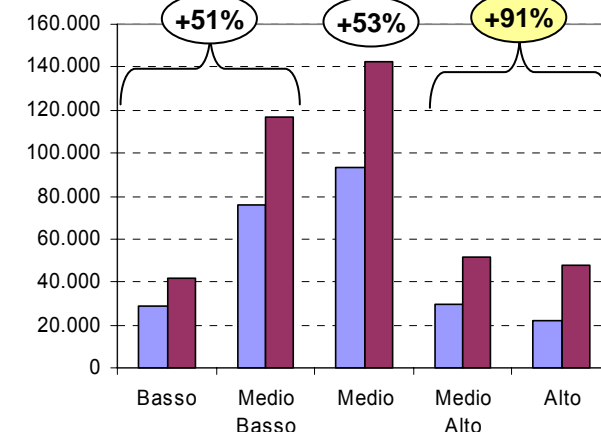
Età



Titolo di Studio



Reddito



Effetti della Riqualficazione

Riqualficazione

Incremento Aree a Reddito

Incremento Frequentazione

Incremento Ricavi unitari

Redditività

Decoro

Ante Riqualficazione

Palermo



Aree Commerciali 8%
 Locazioni 170€/mq/aa
 Δ Ricavi - Costi
-0,6 M€/anno

Torino



Aree Commerciali 7%
 Locazioni 270€/mq/aa
 Δ Ricavi - Costi
-1,5 M€/anno

per RFI

Post Riqualficazione

Roma Termini



Aree Commerciali 22%
 Locazioni 900€/mq/aa
 Δ Ricavi - Costi
+5,3 M€/anno

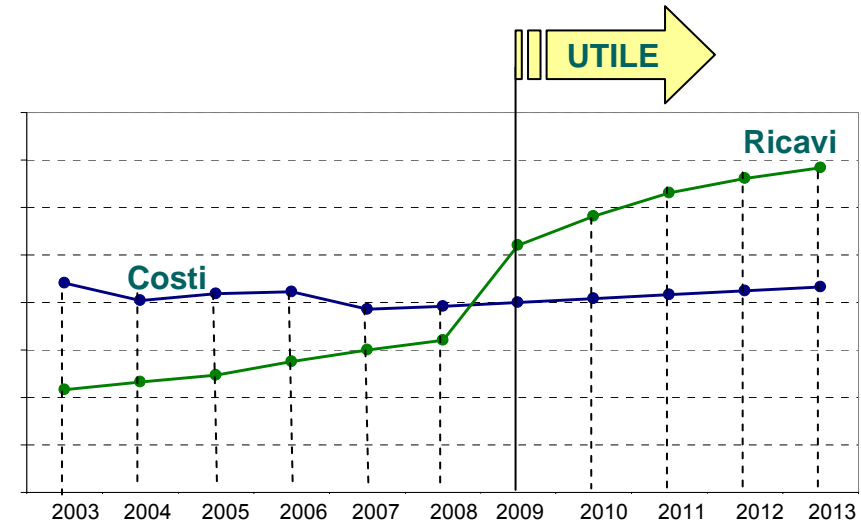
Riqualficazione di tutte le grandi stazioni

Appaltati tutti i lavori di riqualficazione delle grandi stazioni

Avviati i lavori di Milano, Torino e Napoli (50%)

Margine positivo per RFI (proprietà) dal 2009

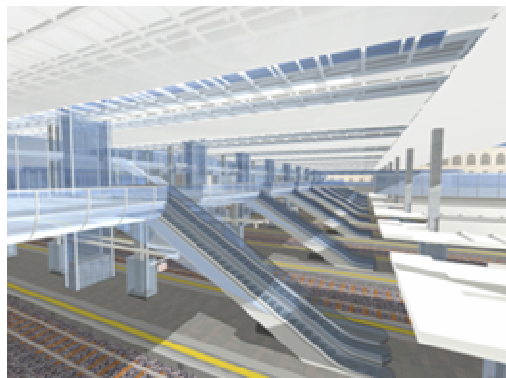
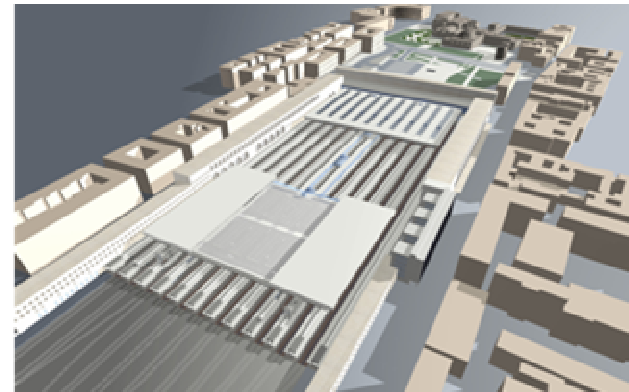
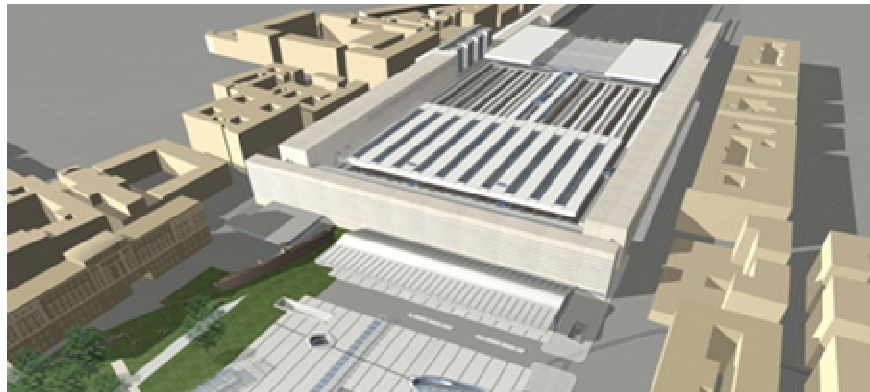
Utile di gestione di Grandi Stazioni Spa
 (circa €17 Mil./anno)



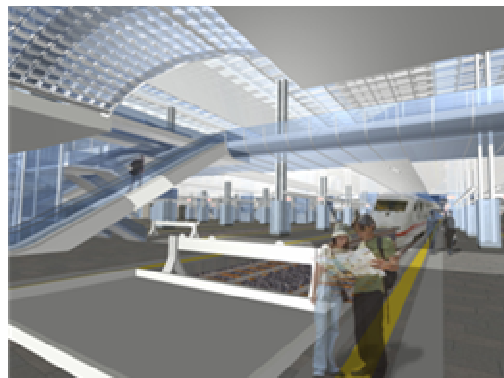
Costi e Ricavi per RFI (utili dal 2009)

Opere Complementari

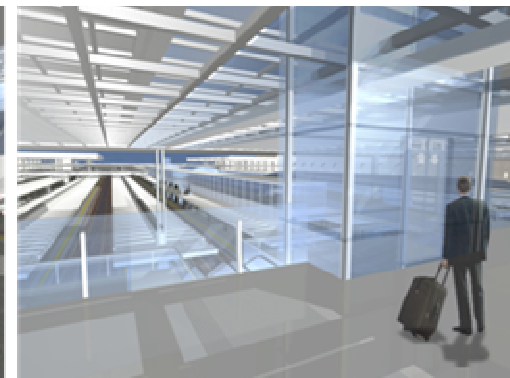
Si è avviato un ulteriore progetto di riqualificazione di Roma Termini finanziato dallo Stato (Legge Obiettivo).



Piastra servizi – discenderie



Piastra servizi – banchina



Mezzanino – pensiline