



# Centostazioni: BPM

Logica Organizzativa nella gestione delle autorizzazioni agli interventi edili sulle stazioni ferroviarie

Roma 26-3-2013

**Lucio Mario Chezzi**  
*Responsabile*  
*Direzione Sistemi Informativi*

Centostazioni S.p.A. è la società costituita dalla partnership tra Ferrovie dello Stato Italiane e Archimede 1, compagine societaria privata responsabile del complessivo piano strategico, industriale e commerciale. Riqualfica, valorizza e gestisce 103 stazioni ubicate nel centro città e distribuite in modo capillare su tutto il territorio nazionale.

<b>Abruzzo</b>	• Chieti • L'Aquila • Pescara Centrale
<b>Basilicata</b>	• Potenza Centrale
<b>Calabria</b>	• Catanzaro Lido • Reggio Calabria Centrale • Villa San Giovanni
<b>Campania</b>	• Benevento • Caserta • Napoli Campi Flegrei • Napoli Mergellina • Salerno
<b>Emilia Romagna</b>	• Cesena • Faenza • Ferrara • Forlì • Modena • Parma • Piacenza • Ravenna • Reggio Emilia • Rimini
<b>Friuli Venezia Giulia</b>	• Gorizia Centrale • Monfalcone • Pordenone • Trieste Centrale • Udine
<b>Lazio</b>	• Civitavecchia • Formia • Orte • Roma Ostiense • Roma Trastevere
<b>Liguria</b>	• Chiavari • Genova Sampierdarena • Imperia Oneglia • La Spezia Centrale • Rapallo • Sanremo • Savona • Ventimiglia
<b>Lombardia</b>	• Bergamo • Brescia • Como S. Giovanni • Cremona • Desenzano-Sirmione • Gallarate • Lecco • Lodi • Mantova • Milano Lambrate • Milano Porta Garibaldi • Milano Rogoredo • Monza • Pavia • Sondrio • Treviglio Centrale • Varese • Voghera
<b>Marche</b>	• Ancona • Ascoli Piceno • Macerata • Pesaro
<b>Molise</b>	• Campobasso • Termoli
<b>Piemonte</b>	• Alessandria • Asti • Biella S. Paolo • Cuneo • Domodossola • Novara • Verbania-Pallanza • Vercelli
<b>Puglia</b>	• Barletta • Brindisi • Foggia • Lecce • Taranto
<b>Sardegna</b>	• Cagliari
<b>Sicilia</b>	• Catania Centrale • Messina Centrale e Marittima
<b>Toscana</b>	• Arezzo • Grosseto • Livorno Centrale • Lucca • Massa Centro • Pisa Centrale • Pistoia • Prato Centrale • Siena
<b>Trentino Alto Adige</b>	• Bolzano/Bozen • Rovereto • Trento
<b>Umbria</b>	• Assisi • Foligno • Perugia • Terni
<b>Valle d'Aosta</b>	• Aosta
<b>Veneto</b>	• Belluno • Castelfranco Veneto • Padova • Rovigo • Treviso Centrale • Vicenza

**103**

**Stazioni ferroviarie**

**20**

**Regioni Italiane**

**75%**

**Province interessate**

**500**

**Milioni di frequentatori**

**500.000**

**Metri quadrati dedicati ai servizi e allo shopping**



Trasformare la stazione da “Non luogo” a “Luogo” di aggregazione sociale, scambio e shopping

Polo multifunzionale in grado di venire incontro alle esigenze dei clienti

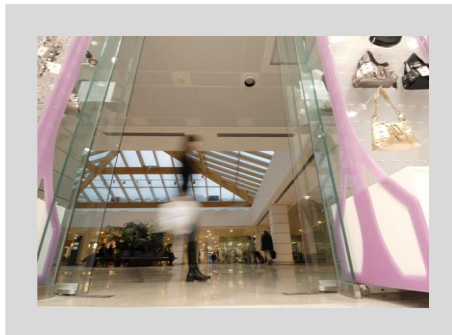


## 1. RIQUALIFICAZIONE



- ❑ Nuovi layout e visione innovativa degli spazi
- ❑ Incremento delle superfici dedicate ai servizi ai passeggeri
- ❑ Strategia dei flussi e abbattimento barriere architettoniche
- ❑ Illuminazione innovativa, uso di materiali idonei

## 2. VALORIZZAZIONE



- ❑ Sviluppo di attività e servizi diversificati
- ❑ Nuovi Merchandising Mix
- ❑ Eventi in stazione
- ❑ Comunicazione/ Pubblicità
- ❑ Utilizzo di strategie di comunicazione multitarget e multicanale

## 3. GESTIONE



- ❑ Decoro e Sicurezza
- ❑ Gestione innovativa e integrata dei servizi di Pulizie e Manutenzioni (Global Service)
- ❑ Verifica costante degli standard qualitativi

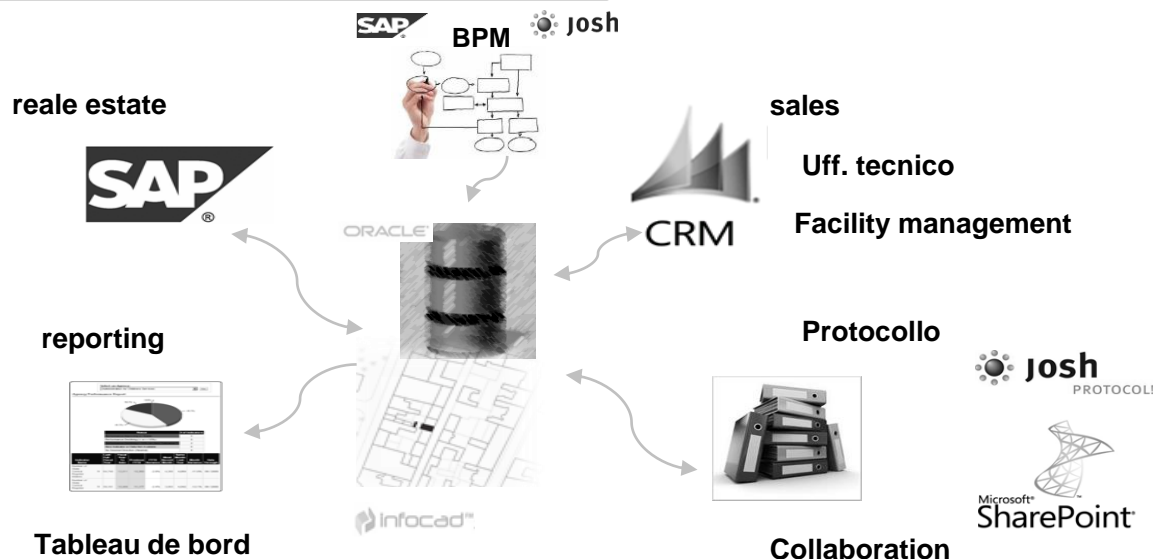
## Il Sistema informativo

Valorizzare gli spazi di stazione richiede un efficace sistema di gestione del patrimonio e delle relative informazioni tecnico-amministrative. Una sorta di due-diligence dinamica che interessa circa 1,5 milioni di mq di aree che sono state oggetto di censimento e classificazione secondo le diverse tipologie d'utilizzo.

I dati raccolti in un Data Base di consistenza immobiliare vengono continuamente aggiornati in relazione alle trasformazioni realizzate e alle ristrutturazioni in corso nelle stazioni. La gestione si avvale di sistemi integrati di pianificazione, controllo e rendicontazione in grado di far dialogare la banca dati consistenze immobiliari con la gestione amministrativa dei contratti attivi.

L'intero sistema è stato realizzato attraverso la definizione ed il presidio di regole organizzative dei processi di produzione. Specifici standard operativi per le sedi territoriali, funzionali a garantire l'efficacia della gestione degli spazi e della ripartizione e ribaltamento dei costi sostenuti dall'azienda per la gestione dei servizi nelle aree occupate da soggetti terzi (oneri accessori), garantiscono l'accuratezza delle informazioni necessarie per le azioni di gestione e sviluppo commerciale.

La gestione integrata delle attività di management è supportata da strumentazioni informatiche dedicate: *i sistemi informativi per la gestione del patrimonio immobiliare.*



I.T.  
CENTOSTAZIONI



- ASSET IMMOBILIARE
- SERVIZI DI MANUTENZIONE
- BUDGET DELLE MANUTENZIONI
- CONTRATTI LOCAZIONE COMMERCIALE





# A.M.O.S. – lettura dei dati

A.M.O.S. WebMachine

Data View Home Page Torna a WebMachine

Info View

Ultimo censimento: CENTOSTAZIONI.CS29

Roma Ostiense, Roma Ostiense - F. V., Piano terra

Infocad™ FlashViewer

**Categorie di Asset**  
 ANTINCENDIO  
 Estintori  
 Impianto Anticendio  
 CONDIZIONAMENTO AUT.  
 Condizionatori Autonomi  
 CONDIZIONAMENTO CENTR.  
 Impianto di Condizionamento Centralizzato  
 ELETTRICO  
 Gruppi di Continuità  
 PROPERTY  
 Monitor  
 Advertising  
 Apparecchi  
 Distributori multipli  
 Validatori  
 RISCALDAMENTO CENTR.  
 Bruciatori  
 Caldaie Centrali Termiche  
 Centrali Termiche  
 Circuiti di Riscaldamento Centralizzati  
 Cisterna Combustibile  
 Pompe di Circolazione per Riscaldamento  
 SPECIALI  
 Impianto Speciali

**PROTOCOLLO**  
 Protocollo - 00021  
 Protocollo - 00025  
 Protocollo - 00030  
**CONTRATTI**  
 Contratto - 3625  
 Contratto - 4356

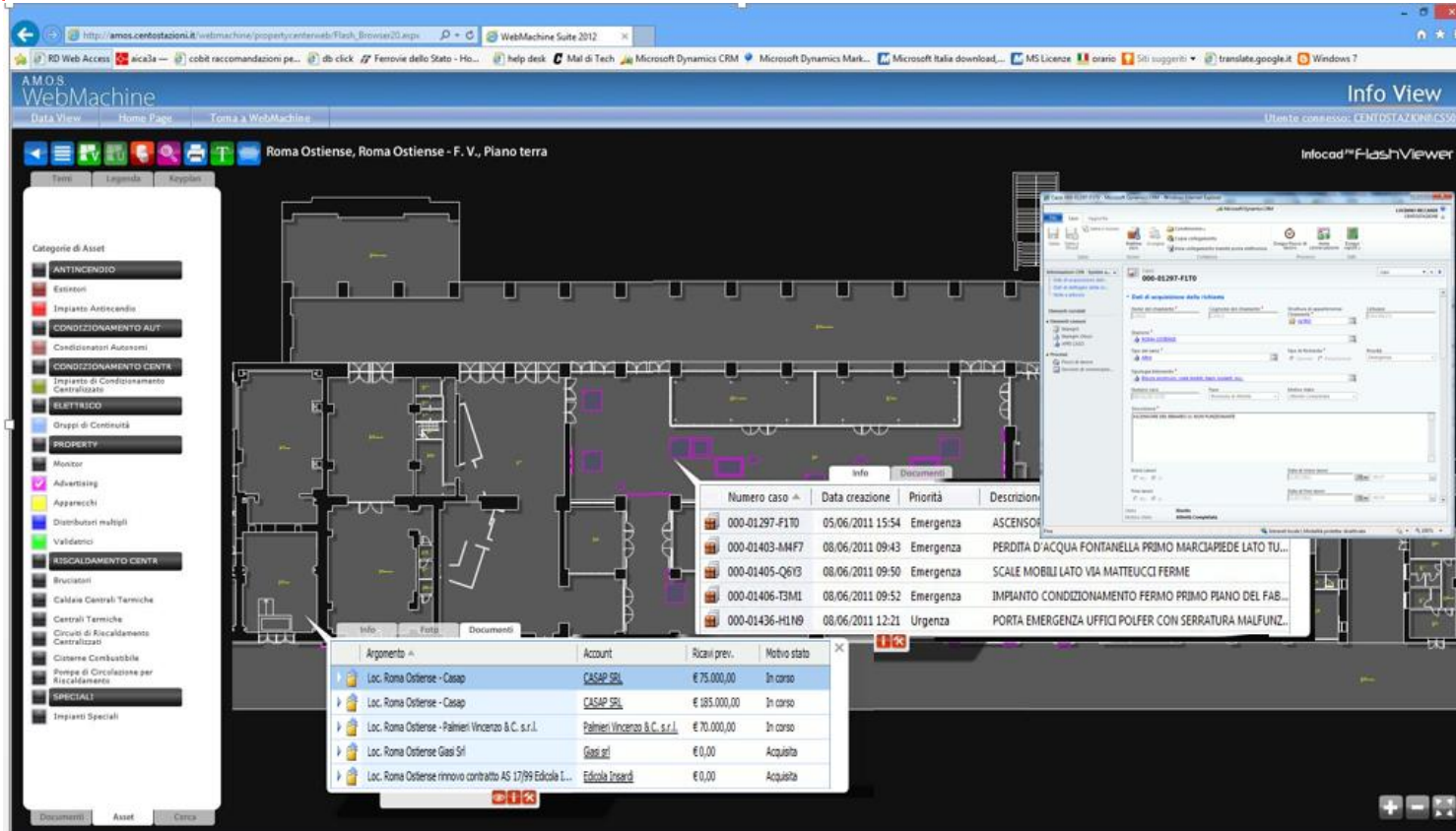
**Stanza: 00T\_051**  
 Area: 595,99  
 Altezza: 3,03  
 Occupante: TUO SPA  
 Occupante di dettaglio: TUO SPA  
 Tipo: SUPERMARKET  
 Categoria: COMMERCIALE  
 Famiglia: UTENTI  
 Tipologia: COMMERCIALE

**APPARATO-FLOOR\_200X2**  
 CODICE: CP\_01290  
 OCCUPANTE: VIDION SRL  
 OCC. DI: DETAGLIO-VIDION SRL

Documents  
 Asset  
 Cerca



# AMOS – interazione CRM

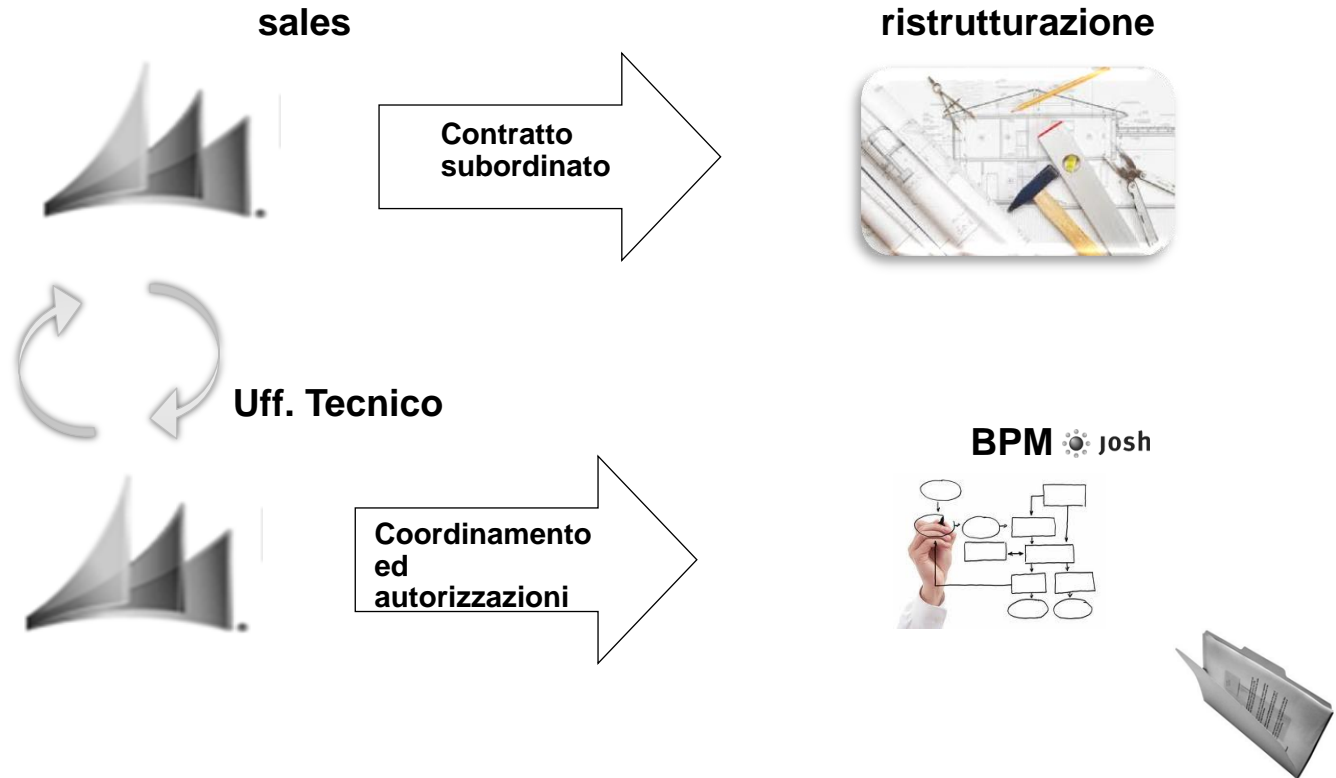


The screenshot displays the AMOS WebMachine interface for a building management system. The main view shows a floor plan of 'Roma Ostiense, Roma Ostiense - F. V., Piano terra'. On the left, there is a 'Categorie di Asset' sidebar with various equipment categories like 'ANTINCENDIO', 'CONDIZIONAMENTO AUT', and 'SPECIALI'. A central table lists emergency cases with columns for 'Numero caso', 'Data creazione', 'Priorità', and 'Descrizione'. A bottom table shows financial data with columns for 'Argomento', 'Account', 'Ricavi prev.', and 'Motivo stato'. An 'Info View' window on the right provides details for a specific case.

Numero caso	Data creazione	Priorità	Descrizione
000-01297-F1T0	05/06/2011 15:54	Emergenza	ASCENSORI
000-01403-4M47	08/06/2011 09:43	Emergenza	PERDITA D'ACQUA FONTANELLA PRIMO MARCIAPIEDE LATO TU...
000-01405-Q6V3	08/06/2011 09:50	Emergenza	SCALE MOBILI LATO VIA MATTEUCCI FERME
000-01406-T3M1	08/06/2011 09:52	Emergenza	IMPIANTO CONDIZIONAMENTO FERMO PRIMO PIANO DEL FAB...
000-01436-H1N9	08/06/2011 12:21	Urgenza	PORTA EMERGENZA UFFICI POLFER CON SERRATURA MALFUNZ...

Argomento	Account	Ricavi prev.	Motivo stato
Loc. Roma Ostiense - Casap	CASAP SPA	€ 75.000,00	In corso
Loc. Roma Ostiense - Casap	CASAP SPA	€ 185.000,00	In corso
Loc. Roma Ostiense - Palmieri Vincenzo & C. s.r.l.	Palmieri Vincenzo & C. s.r.l.	€ 70.000,00	In corso
Loc. Roma Ostiense Gas Srl	Gas srl	€ 0,00	Acquisita
Loc. Roma Ostiense rinnovo contratto AS 17/99 Edicola I...	Edicola Inquadri	€ 0,00	Acquisita

## ◆ Apertura nuova attività commerciale



## ◆ Razionalizzazione del processo

- Sempre chiaro chi fa che cosa
- Deleghe chiare e informazioni efficaci

## ◆ Facilità intuitiva nel parteciparvi

- Formazione elementare
- Presentazione dello stesso format cartaceo

## ◆ Bassi costi e velocità di implementazione

- 5 giorni per strutturare la procedura (una risorsa)
- Modifiche molto veloci



it Consult

# Grazie

**Lucio Mario Chezzi**  
*Centostazioni SpA*