

Un piano per cedere parte di un patrimonio da 3 miliardi di euro

Fs valorizza gli immobili

Dopo il cambio della destinazione d'uso

Le Ferrovie dello stato puntano a vendere una quota del patrimonio immobiliare che, una volta valorizzato con il cambiamento della destinazione d'uso, dovrebbe valere circa 3 miliardi di euro. Esso è costituito in gran parte da aree urbane con capannoni, spesso nel centro delle città. In accordo con gli enti locali, in particolare con i comuni, si sta lavorando al cambiamento di destinazione delle aree per poi metterle sul mercato. A spiegarlo è Carlo De Vito, amministratore delegato di Ferrovie dello stato sistemi urbani: la società, controllata al 100% dalla capogruppo, che ha il compito di valorizzare il patrimonio non funzionale all'esercizio ferroviario e di svolgere servizi integrati urbani.

L'operazione, visti i tempi della pubblica amministrazione, richiederà tempo e non mancheranno ostacoli, ma la strada è tracciata e a breve inizieranno le gare per vendere direttamente o costituire fondi immobiliari con società



Le torri Garibaldi a Milano

di gestione del risparmio (sgr). «Dagli anni 1990», precisa De Vito, «il personale è diminuito da 220 mila a 70 mila dipendenti e, conseguentemente, si sono ridotte le necessità di uffici. Allo stesso tempo la politica di approvvigionamento è cambiata con un approccio just in time, riducendo le scorte e le necessità di magazzini. Se poi teniamo conto che oggi c'è una minore manutenzione del materiale rotabile, è evidente

che il patrimonio immobiliare funzionale al core business è molto inferiore».

In questo quadro è stata venduta gran parte delle sedi storiche: per esempio, il palazzo sul Canal Grande di Venezia, quello di Santa Lucia a Napoli, Palazzo Pizzardi a Bologna e le torri di Garibaldi a Milano. «Ora sarà il turno della sede storica di Trieste e della Leopolda a Firenze. La maggior parte degli asset residui è

costituita da ex aree merci e capannoni. Nel passato il traffico merci si articolava in 2.400 aree adiacenti alle stazioni, mentre ora abbiamo concentrato le attività di logistica in 50 hub. Gli ex scali costituiscono occasioni di rigenerazione urbana per le città».

Prima di cedere i terreni, occorre però modificare la destinazione d'uso. «È un grande lavoro che richiede tempo e di ostacoli ce ne sono molti, non ultimo il cambiamento delle amministrazioni locali», ha ammesso De Vito. «Una volta ottenuta la nuova destinazione d'uso, avvieremo le gare per la cessione. In linea di massima pensiamo di vendere direttamente o, selezionata una sgr, costituire un fondo immobiliare e cedere progressivamente le quote. Ma nulla vieta di immaginare altri strumenti per mettere questi asset sul mercato. L'operazione di smobilizzo immobiliare avrà il massimo esempio negli scali di Milano e riguarderà oltre 1 milione e 400 mila metri quadrati».