

# Real Estate Management

CASE STUDY



GRANDI  
STAZIONI  
RETAIL

## Grandi Stazioni Retail ottimizza la gestione di 770 spazi commerciali

Come il software Akeron **REM** ha permesso il pieno controllo di tutti i contratti immobiliari dell'azienda





---

## COMPANY PROFILE

**Grandi Stazioni Retail** gestisce una collezione di icone dell'architettura e della storia d'Italia, le 14 più grandi stazioni ferroviarie, con il diritto esclusivo di sfruttamento commerciale e pubblicitario.

Nata nel 2016 dal processo di scissione e vendita della società Grandi Stazioni SpA (Gruppo Ferrovie dello Stato Italiane), a GSR è affidata la gestione in esclusiva di 770 spazi commerciali e 1.900 impianti media.

L'alta velocità ferroviaria ha accorciato l'Italia e le grandi stazioni contribuiscono a renderla ancora più attraente, diventando tappe di un viaggio nella bellezza, nello shopping e nelle eccellenze gastronomiche per oltre 750 milioni di visitatori ogni anno.

[www.gsretail.it](http://www.gsretail.it)

---

## SECTOR

Gestione Immobili Commerciali

---

## KEY FIGURES 2019

- 150 M € Fatturato
- 400 Dipendenti
- 14 Stazioni Ferroviarie
- 770 Spazi Commerciali
- 230.000 mq Area Affittabile Lorda

## EXECUTIVE SUMMARY

Grandi Stazioni Retail (GSR), all'interno di un più ampio progetto di miglioramento della gestione dei propri asset immobiliari, ha selezionato Akeron REM come soluzione per la gestione dei contratti di affitto di tutti gli spazi commerciali. Questa decisione si è tradotta in importanti benefici fino a poco tempo prima irrealizzabili:



Creazione di un repository dei contratti unico, completo e condiviso



100% Dati e processi sicuri



Creazione di una solida base dati per le analisi di Rent Roll degli immobili



100% Clausole contrattuali complesse gestite a sistema

## THE CHALLENGE

Ognuna delle 14 stazioni ferroviarie gestite da GSR rappresenta un articolato insieme di spazi commerciali, ciascuna con le proprie peculiarità. La società, insoddisfatta delle tecnologie impiegate per la complessa gestione del proprio core business, iniziò un progetto di analisi e miglioramento che permise di evidenziare alcune importanti criticità:

- **Inconsistenza dei dati:** L'utilizzo di fogli di calcolo non garantiva la sicurezza del dato.
- **Inefficienza operativa:** Elevato numero di operazioni manuali ridondanti e soggette ad errore.
- **Limitate capacità di analisi e monitoraggio immobiliare:** Assenza di strumenti per il reporting e per la gestione dell'anagrafica contrattuale.
- **Limitate capacità di gestione di tutte le casistiche contrattuali:** Criticità nel gestire le tipologie di contratti più complesse.

La soluzione doveva non solo risolvere questi limiti, ma anche integrarsi con il sistema transazionale SAP già presente in azienda.



**+800** Contratti di affitto immobiliare



Necessità di integrazione articolata con altre piattaforme aziendali interdipendenti (Arvea, SAP, Power BI)



**80%** Contratti con calcolo canone legato al fatturato del Tenant

**“...La gestione degli asset immobiliari e dei relativi contratti commerciali richiedeva una profonda revisione e razionalizzazione. I processi in essere poggiavano su SAP RE, ma ricorrevano troppo spesso a lunghe operazioni manuali di elaborazione e reperimento dati extra sistema. Analisi chiave come quelle di Rent Roll richiedevano diverse ore solo per il consolidamento delle fonti dati...”**

**Paolo Scaramuzzino**  
GS Retail | IT Manager

## GOALS

Ottimizzare la gestione dei contratti di leasing per i 770 immobili commerciali in carico alla società.

## SOLUTION

Per raggiungere l'obiettivo, SGR realizzò un'attenta software selection, focalizzata in particolare sulla capacità di gestire clausole contrattuali di elevata complessità. Nel caso di GSR, infatti, i contratti di leasing siglati con le controparti, prevedono sovente una componente di canone variabile legata al volume di fatturato generato dal singolo tenant.

In questo ambito, le funzionalità di Akeron REM, specializzate nella gestione di tutte le clausole contrattuali diffuse in ambito Real Estate, sono emerse da subito come un forte elemento di differenziazione rispetto alla concorrenza. Accanto a questo, anche la flessibilità con cui il software si integra all'interno dei sistemi informativi aziendali esistenti, ha giocato, ancora una volta, un ruolo importante nel far ricadere la scelta finale sulla soluzione di Akeron.

Infine, grazie ad un sistema efficiente di gestione dei contratti immobiliari, diventava possibile per GSR automatizzare gli adempimenti contabili derivanti. Anche su questo aspetto Akeron REM è stato in grado di emergere per le funzionalità native a supporto dei processi contabili chiave in campo immobiliare.

## RESULTS & FUTURE PLANS

Dopo pochi mesi dall'inizio del progetto, Akeron REM è andato live offrendo un repository completo e condiviso di tutti i contratti immobiliari della società. Accanto alla creazione di questa solida base dati, si è contemporaneamente implementato lo scadenzario economico, strumento indispensabile per gestire tutti gli adempimenti contrattuali nei tempi e modi corretti. In particolare per GSR, la priorità è andata alla creazione del flusso di generazione delle proposte di fatturazione, nonché al calcolo automatizzato delle competenze derivanti dalle imposte di registro.

Ogni singolo contratto, indipendentemente dal livello di complessità delle clausole in esso inserite, viene oggi gestito all'interno di Akeron REM. Il software, inoltre, si alimenta in modo fluido dei dati provenienti dal sistema di asset management aziendale ed invia i propri output sia al sistema transazionale che agli strumenti di BI aziendali. In questo modo, si sono automatizzati tutti i processi operativi e di analisi prima mancanti, a beneficio di ciascun ufficio coinvolto.

Ora che Akeron REM è divenuto il master di anagrafica e condizioni contrattuali, una probabile evoluzione del progetto coinvolgerà l'utilizzo del software anche per la gestione condominiale degli immobili all'interno di ciascuna delle 14 grandi stazioni. Anche in questo ambito, infatti, una considerevole quantità di adempimenti e spese da ripartire richiedono l'utilizzo di una piattaforma efficiente e nata per gestire la complessità.

"...Akeron REM ha rappresentato un tassello chiave nell'importante progetto di ristrutturazione della gestione dei contratti ed asset immobiliari. È divenuto il Master di tutti i nostri contratti immobiliari, garantendoci un controllo a 360° degli elementi chiave per il successo della nostra azienda..."

# Real Estate Management



## DA DOVE INIZIARE?

---

### SCOPRI REAL ESTATE MANAGEMENT

Prendi il controllo della gestione immobiliare della tua azienda. Assicura una gestione efficiente dell'intero ciclo di vita degli immobili aziendali presidiando al meglio gli adempimenti chiave che ne scaturiscono.

[Prenota una demo →](#)

---



### ABOUT US

Akeron Srl, è la software house con headquarter a Lucca, che sviluppa applicazioni moderne in grado di aumentare la produttività, gestire e migliorare le performance aziendali e mettere le persone al centro dei processi. Akeron Srl, conta oggi oltre 500 clienti di ogni settore e dimensione: da nomi di spicco a livello nazionale fra cui Gruppo Intesa Sanpaolo, Decathlon, Bolton Group, Prada e Cressi Sub ad aziende di medie e piccole dimensioni.

CASE STUDY