

Evoluzione modello operativo Servizi Immobiliari

Roma, 7 Maggio 2019

Incontro con le Segreterie Nazionali

FILT - FIT - UILT - UGL - FAST



Servizi Immobiliari, com'era: quadro di sintesi di distribuzione delle attività nelle sedi territoriali (rif. DO n. 142/AD del 20/06/2017)

ZONA	SEDE	SERVIZI DI ASSET	SERVIZI DI PROPERTY							Attività per Sede
		Pianificazione Vendite e alienazione immobili	Gestione patrimoniale «tecnica» (inclusa Custodia)	Gestione patrimoniale «commerciale»						
				Oneri Accessori	Gestione del credito	Locazioni alloggi	Locazioni commerciali	Attraversamenti e Parallelismi	Condomini	
NORD OVEST	Genova	X	X	X		X			X	5
	Torino		X		X		X	X		4
	Milano	X	X	X	X	X	X	X	X	8
NORD EST	Trieste		X				X			2
	Verona		X		X	X		X	X	5
	Venezia	X	X	X	X					4
TIRRENICA NORD	Firenze	X	X	X		X			X	5
	Bologna		X		X		X	X		4
CENTRO	Roma	X	X		X	X	X	X	X	7
	Napoli		X	X	X	X	X	X	X	7
ADRIATICA	Ancona		X		X	X	X	X	X	6
	Bari	X	X	X				X	X	5
SUD	Palermo	X	X		X		X	X		5
	Reggio Calabria	X	X	X	X	X	X		X	7
	Cagliari	X	X		X	X	X	X	X	7
Sedi per attività		9	15	7	11	9	10	10	10	81

Evoluzione modello operativo Servizi Immobiliari: premesse e obiettivi

- Rendere omogenea la distribuzione delle attività tra le diverse sedi territoriali;
- Uniformare il grado di concentrazione delle attività tra le Zone;
- Integrare le attività connesse alla Gestione Patrimoniale Tecnica su tutte le Sedi per l'importanza attribuita al presidio territoriale ai fini di un'efficace funzionalità del processo;
- Specificare i sotto processi immobiliari e le relative attività utili ad una gestione più efficiente dei servizi immobiliari, anche in considerazione dell'ampliamento del perimetro e della definizione del nuovo ruolo di Service Provider attribuito a Ferservizi;
- Formazione tecnica e di ruolo.

Evoluzione modello operativo Servizi Immobiliari : distribuzione delle attività tra le sedi

ATTIVITA'	NORD OVEST			NORD EST			TIRRENICA		ADRIATICA		CENTRO		SUD		
	TO	MI	GE	VR	VE	TS	FI	BO	AN	BA	RM	NA	PA	RC	CA
Gestione Patrimoniale Tecnica	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Supporto attività negoziali			X		X	X		X		X		X		X	X
Attività negoziali	X	X		X			X		X		X		X		

SERVIZI IMMOBILIARI DI SEDE

Gestione Patrimoniale Tecnica di Sede e Supporto alle attività negoziali di Zona (GPTS)

Servizi	Gestione Patrimoniale Tecnica di Sede e Supporto alle attività negoziali di Zona (GPTS)		
Processi	Servizi Tecnici Patrimoniali	Supporto ai Servizi di Locazione e Convenzioni	Supporto ai Servizi di Vendite
Attività	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Archivio Patrimoniale, Banca Dati e Fiscalità ▪ Tutela Patrimoniale ▪ Espropri Passivi ▪ Catasto ▪ Culturalità e Certificazioni Energetiche ▪ Censimento ambientale ▪ Custodia ▪ Supporto alle identificazioni e alle scissioni ▪ Due diligence 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Sopralluoghi per locazioni Alloggi e Commerciali, Comodati ▪ Stime desk ▪ Sopralluoghi per consegna e ripresa in possesso degli immobili ▪ Condomini – partecipazione alle assemblee 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Predisposizione progetti di vendita - alimentazione del sistema ▪ Stime immobiliari -alimentazione del sistema ▪ Sopralluoghi per le stime ▪ Sopralluoghi per i soggetti interessati all’acquisto ▪ Consegna immobile acquistato

SERVIZI IMMOBILIARI DI ZONA

Servizi	Gestione Attività Negoziali di Zona (GAN)					
Processi	Gestione Patrimoniale Tecnica di sede e Supporto alle attività negoziali di Zona (GPTS)					
Attività	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Servizi Tecnici Patrimoniali, ▪ Servizi di Locazione e Convenzioni, ▪ Servizi di Vendite 	<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="1131 565 1760 851">Servizi di Locazione e Convenzioni</th> <th data-bbox="1760 565 2443 851">Servizi di Vendite</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="1131 851 1760 1283"> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Raccolta dei verbali di sopralluogo in consegna e ripresa immobili ▪ Stipula contratti di locazione alloggi, commerciali, comodati, AP ▪ Definizione di modelli contrattuali per casi puntuali in accordo con ASI ▪ Gestione amministrativa contratti (creazione contratto in SAP RE, IRE, fatturazione, ISTAT, disdette, garanzie, supporto alla gestione del credito) ▪ Gestione del credito ▪ Gestione oneri accessori ▪ Gestione condomini </td> <td data-bbox="1760 851 2443 1283"> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Pianificazione attività di Due diligence, proposizione e vendite ▪ Approvazione progetti di vendita e invio ad ASI ▪ Congruità stime immobiliari ▪ Gestione trattative e gare (notaio, commissione di gara, assegnazione al miglior offerente, restituzione assegni, Scheda sinottica) ▪ Stipula degli atti di vendita, accessioni, servitù, permuta, se procurati ▪ Gestione post vendita (fatturazione, chiusura cespiti, Dichiarazione di conformità) </td> </tr> </tbody> </table>	Servizi di Locazione e Convenzioni	Servizi di Vendite	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Raccolta dei verbali di sopralluogo in consegna e ripresa immobili ▪ Stipula contratti di locazione alloggi, commerciali, comodati, AP ▪ Definizione di modelli contrattuali per casi puntuali in accordo con ASI ▪ Gestione amministrativa contratti (creazione contratto in SAP RE, IRE, fatturazione, ISTAT, disdette, garanzie, supporto alla gestione del credito) ▪ Gestione del credito ▪ Gestione oneri accessori ▪ Gestione condomini 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Pianificazione attività di Due diligence, proposizione e vendite ▪ Approvazione progetti di vendita e invio ad ASI ▪ Congruità stime immobiliari ▪ Gestione trattative e gare (notaio, commissione di gara, assegnazione al miglior offerente, restituzione assegni, Scheda sinottica) ▪ Stipula degli atti di vendita, accessioni, servitù, permuta, se procurati ▪ Gestione post vendita (fatturazione, chiusura cespiti, Dichiarazione di conformità)
Servizi di Locazione e Convenzioni	Servizi di Vendite					
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Raccolta dei verbali di sopralluogo in consegna e ripresa immobili ▪ Stipula contratti di locazione alloggi, commerciali, comodati, AP ▪ Definizione di modelli contrattuali per casi puntuali in accordo con ASI ▪ Gestione amministrativa contratti (creazione contratto in SAP RE, IRE, fatturazione, ISTAT, disdette, garanzie, supporto alla gestione del credito) ▪ Gestione del credito ▪ Gestione oneri accessori ▪ Gestione condomini 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Pianificazione attività di Due diligence, proposizione e vendite ▪ Approvazione progetti di vendita e invio ad ASI ▪ Congruità stime immobiliari ▪ Gestione trattative e gare (notaio, commissione di gara, assegnazione al miglior offerente, restituzione assegni, Scheda sinottica) ▪ Stipula degli atti di vendita, accessioni, servitù, permuta, se procurati ▪ Gestione post vendita (fatturazione, chiusura cespiti, Dichiarazione di conformità) 					
	<p>Gestione Patrimoniale Tecnica di sede e Supporto alle attività negoziali di Zona (GPTS)</p>					
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Servizi Tecnici Patrimoniali, ▪ Servizi di Locazione e Convenzioni, ▪ Servizi di Vendite 					
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Archivio Patrimoniale, Banca Dati e Fiscalità ▪ Tutela Patrimoniale ▪ Espropri Passivi ▪ Catasto ▪ Culturalità e Certificazioni Energetiche ▪ Censimento ambientale; ▪ Custodia ▪ Supporto alle identificazioni e alle scissioni ▪ Due diligence ▪ Sopralluoghi per locazioni Alloggi e Commerciali, Comodati ▪ Stime desk ▪ Sopralluoghi per consegna e ripresa in possesso degli immobili ▪ Condomini – partecipazione alle assemblee ▪ Predisposizione progetti di vendita - alimentazione del sistema ▪ Stime immobiliari -alimentazione del sistema ▪ Sopralluoghi per le stime ▪ Sopralluoghi per i soggetti interessati all’acquisto ▪ Consegna immobile acquistato 					

Evoluzione modello operativo Servizi Immobiliari: 2019

ZONA	SEDE	INSERIMENTI	RICONVERSIONI PROFESSIONALI			USCITE
			Gestione Patrimoniale Tecnica	Attività negoziali	Altri processi	
NORD OVEST	TO	3				1
	MI	2		1	2	1
	GE		1		1	
NORD EST	VR	5				
	VE		1		2	
	TS	1			1	1
TIRRENICA	FI	4				1
	BO	1				2
ADRIATICA	AN	1				
	BA					1
CENTRO	RM	3				3
	NA		3	1		2
SUD	PA	4		1		
	RC				1	1
	CA				2	1
TOTALE		24	5	3	9	14

Evoluzione modello operativo Servizi Immobiliari: 2020



ZONA	SEDE	RICONVERSIONI PROFESSIONALI		
		Gestione Patrimoniale Tecnica	Attività negoziali	Altri processi
NORD OVEST	TO			
	MI			
	GE	1		
NORD EST	VR			
	VE			1
	TS	1		1
TIRRENICA	FI			
	BO	1		1
ADRIATICA	AN			
	BA	1		1
CENTRO	RM			
	NA		1	2
SUD	PA			
	RC			1
	CA			
TOTALE		4	1	7