



WORKSHOP

LA GESTIONE DI PATRIMONI IMMOBILIARI IN OUTSOURCING

I servizi di gestione dei patrimoni immobiliari offerti agli investitori istituzionali
Le soluzioni innovative per una maggiore efficienza



Ing. Francesco Ambrosino



WORKSHOP: LA GESTIONE DI PATRIMONI IMMOBILIARI IN OUTSOURCING

I servizi di gestione dei patrimoni immobiliari offerti agli investitori istituzionali

Le soluzioni innovative per una maggiore efficienza

INDICE



DOCUMENTS & DATA MANAGEMENT

- DATA ROOM
- BUILDING DATA BASE



TICKETING

- ANALISI
- OBIETTIVI
- SOGGETTI COINVOLTI
- FLOW CHART



VENDOR MANAGEMENT

- OBIETTIVI
- ALBO FORNITORI
- GARA D'APPALTO
- AGGIUDICAZIONE

DATA ROOM: dal fascicolo cartaceo all'archivio digitale

FASCICOLO FABBRICATO



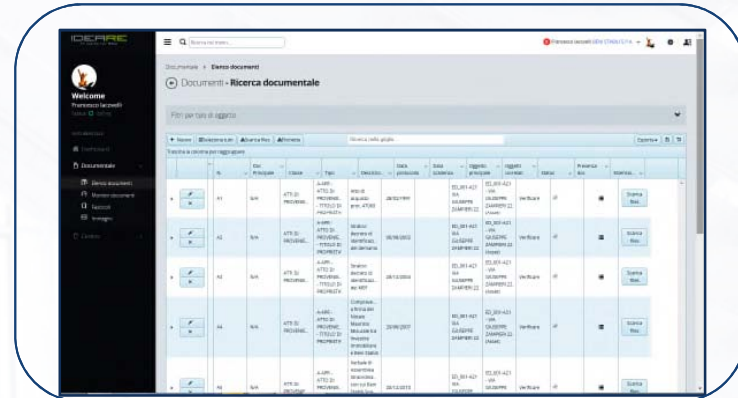
- Acquisizione, analisi e catalogazione della documentazione cartacea e creazione del fascicolo del fabbricato
- Report di controllo a servizio dell'attività multidisciplinari del property



NO	DATA	DETERMINAZIONE	DATA	PROG.
A	09/11/2015 09:48	Cartella di file		
B	18/11/2015 16:20	Cartella di file		
C	18/11/2015 16:10	Cartella di file		
D	18/11/2014 09:45	Cartella di file		
D1	20/04/2015 09:22	Cartella di file		
D2	18/11/2014 09:47	Cartella di file		
D3	03/12/2014 10:50	Cartella di file		
E1	22/04/2014 12:47	Cartella di file		
E2	22/04/2014 12:47	Cartella di file		
E3	22/04/2014 12:47	Cartella di file		
F	22/04/2014 12:47	Cartella di file		
G	22/04/2014 12:48	Cartella di file		
H	03/11/2015 09:53	Cartella di file		
I	01/12/2014 09:19	Cartella di file		
L	03/12/2014 10:54	Cartella di file		

ARCHIVIO DIGITALE

- Digitalizzazione ed indicizzazione della documentazione cartacea
- Data room informatizzata: upload e download archivio digitale
- Creazione di fascicoli personalizzati



BUILDING DATA BASE: dai layout di piano alle stacking plan



CATASTO

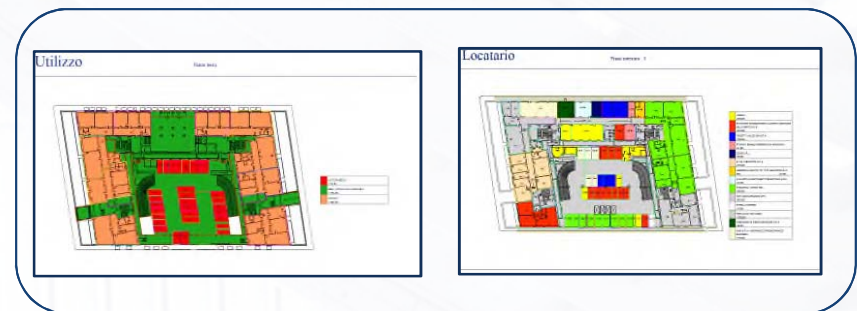
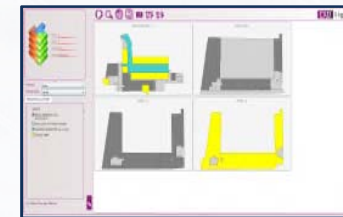
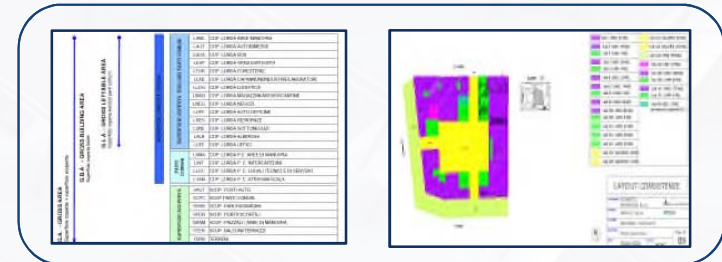
- Creazione anagrafica immobiliare
- Analisi identificativi catastali supporto alle attività di property ed adempimenti fiscali

CONSISTENZE

- Redazione dei layout di piano
- Computo delle superfici : Gross Area, Gross Building Area, Gross Lettable Area, land & bulding use

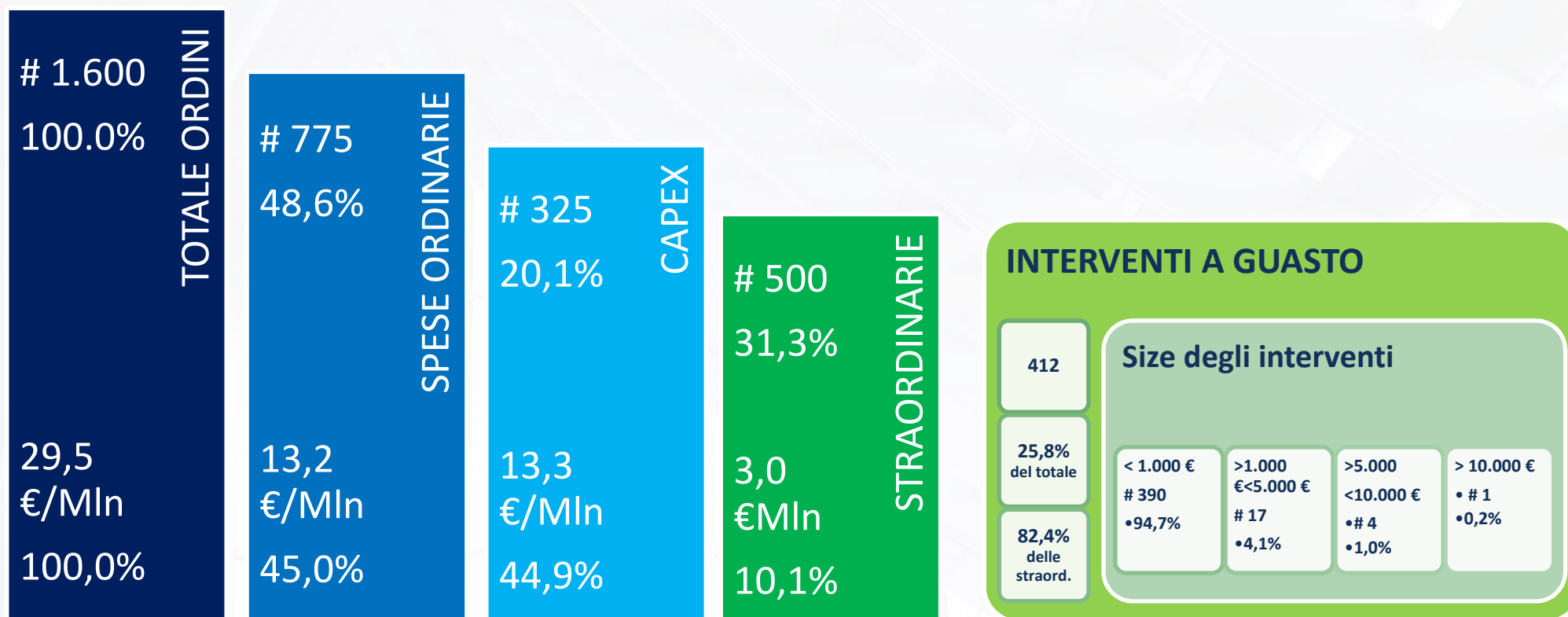
STACKING PLAN

- Download delle stacking plan:
- Spazi locati e vacant
 - Destinazione d'uso
 - Individuazione schede catastali



TICKETING: L'analisi

Di seguito l'esempio dell'ordinato riferito al Patrimonio Immobiliare di un cliente tipo:



TICKETING: Gli obiettivi

Cosa è



E' un sistema di Gestione degli interventi manutentivi c.d. «a guasto» rilevati oltre che dal Building Manager anche dalla Proprietà, dal manutentore e/o dal conduttore del fabbricato

Perchè



Un sistema di Ticketing efficiente si rende necessario per:

- l'elevato numero di interventi da gestire;
- la diversificazione dei guasti;
- la complessità di formalizzazione dei contratti
- l'esigenza di tempi di risposta e decisioni rapide

Come



Un'attività così complessa deve essere gestita attraverso strumenti informatici evoluti (applicativi), in grado di interfacciare e far dialogare a distanza i diversi soggetti coinvolti nel processo.

Obiettivi



Gli obiettivi di un sistema evoluto di Ticketing sono quelli di:

- Standardizzare i processi di gestione;
- Monitorare le varie fasi del processo;
- Integrare le informazioni con gli altri sistemi e funzioni aziendali;
- Soddisfare il Cliente (Proprietà e Conduttore)

TICKETING: I Soggetti Coinvolti nel Processo

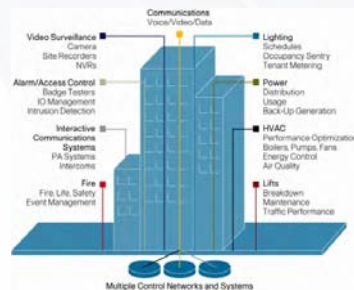
Proprietà



La Proprietà interviene nel processo autorizzativo a vari livelli:

- a) Segnalazione e/o Autorizzazione dell'intervento
- b) Indicazione se intervento a carico o meno del conduttore;
- c) Urgenza dell'intervento
- d) Sottoscrizione dell'ordine

Building Manager



Il Building Manager è il gestore dell'intero processo e mette in relazione tutti gli altri attori:

- a) Esame e/o autorizzazione della richiesta di intervento;
- b) Interfaccia con la Proprietà e/o il conduttore;
- c) Interfaccia con il Manutentore;
- d) Esame della corretta esecuzione;

Manutentore



Il Manutentore presidia l'immobile per conto della proprietà, sotto il controllo del BM:

- a) Rileva gli interventi necessari;
- b) Propone l'intervento;
- c) Provvede all'estimo e formula l'offerta;
- d) Esegue e rendiconta l'intervento.

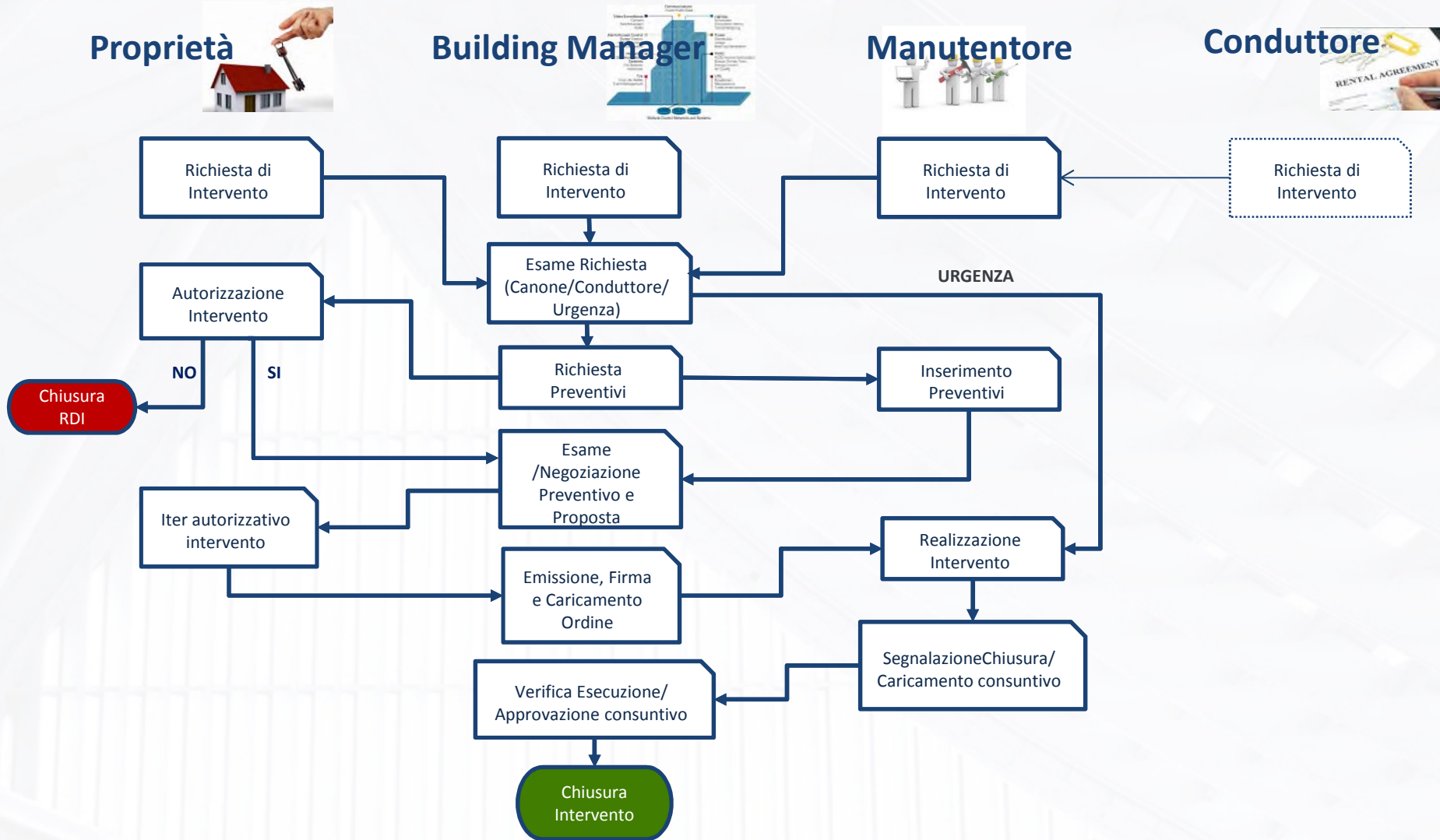
Conduttore



Il Conduttore è di fatto il cliente finale. La sua soddisfazione è «la soddisfazione della proprietà».

Il Conduttore segnala l'intervento alla proprietà, al manutentore o al BM.

TICKETING: Il Flow chart



VENDOR MNGT: Gli obiettivi



ALBO FORNITORI

- Costituzione di un albo fornitori in possesso dei requisiti minimi predefiniti per la partecipazione alle gare di appalto
- Classificazione di ciascun fornitore per categorie operative, capacità finanziarie e area territoriale di competenza



RATING

- Individuazione dei parametri economico-finanziari per la valutazione dei fornitori
- Classificazione dei fornitori sulla base di dati in continuo aggiornamento

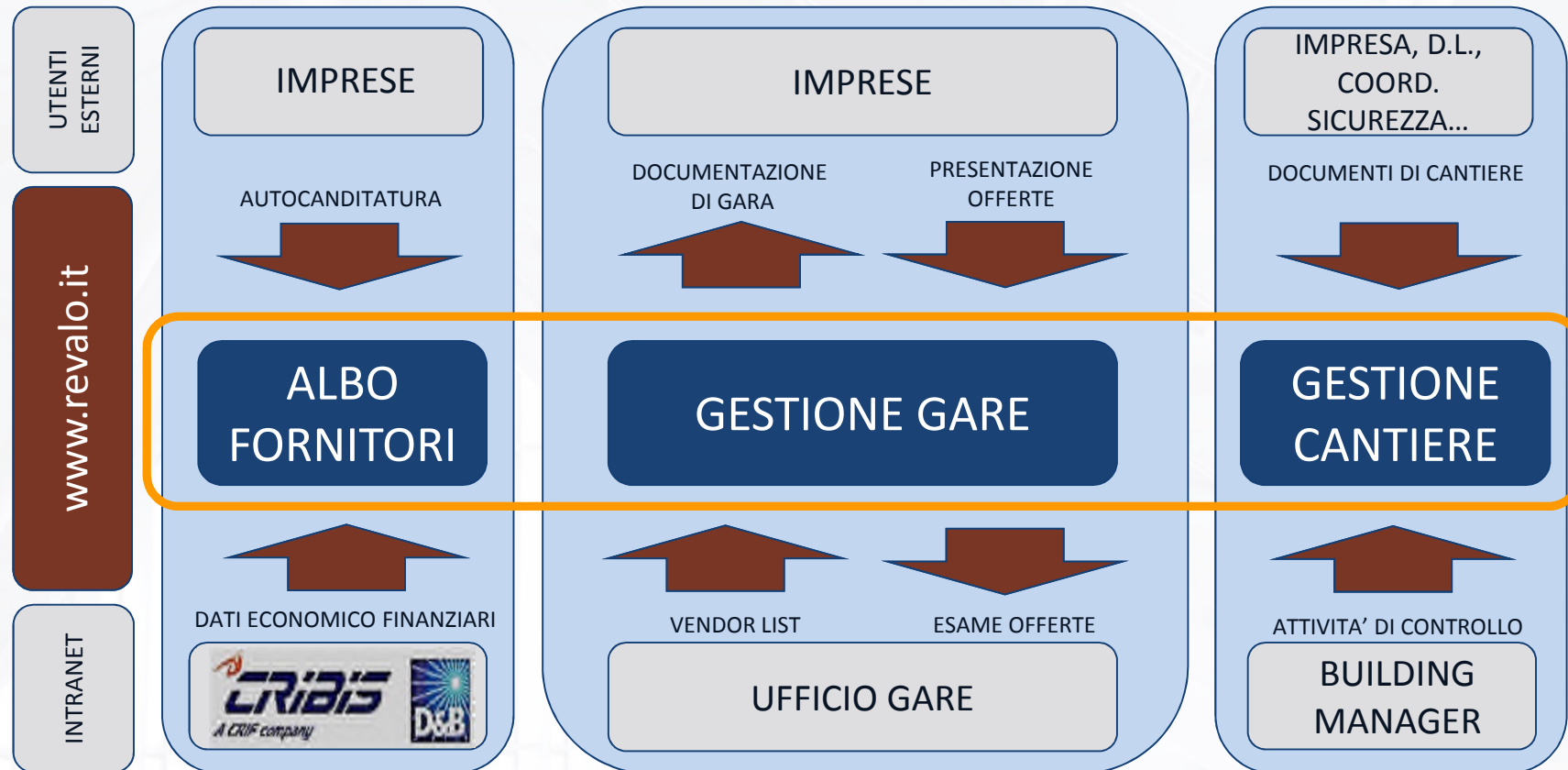


CONTROLLO

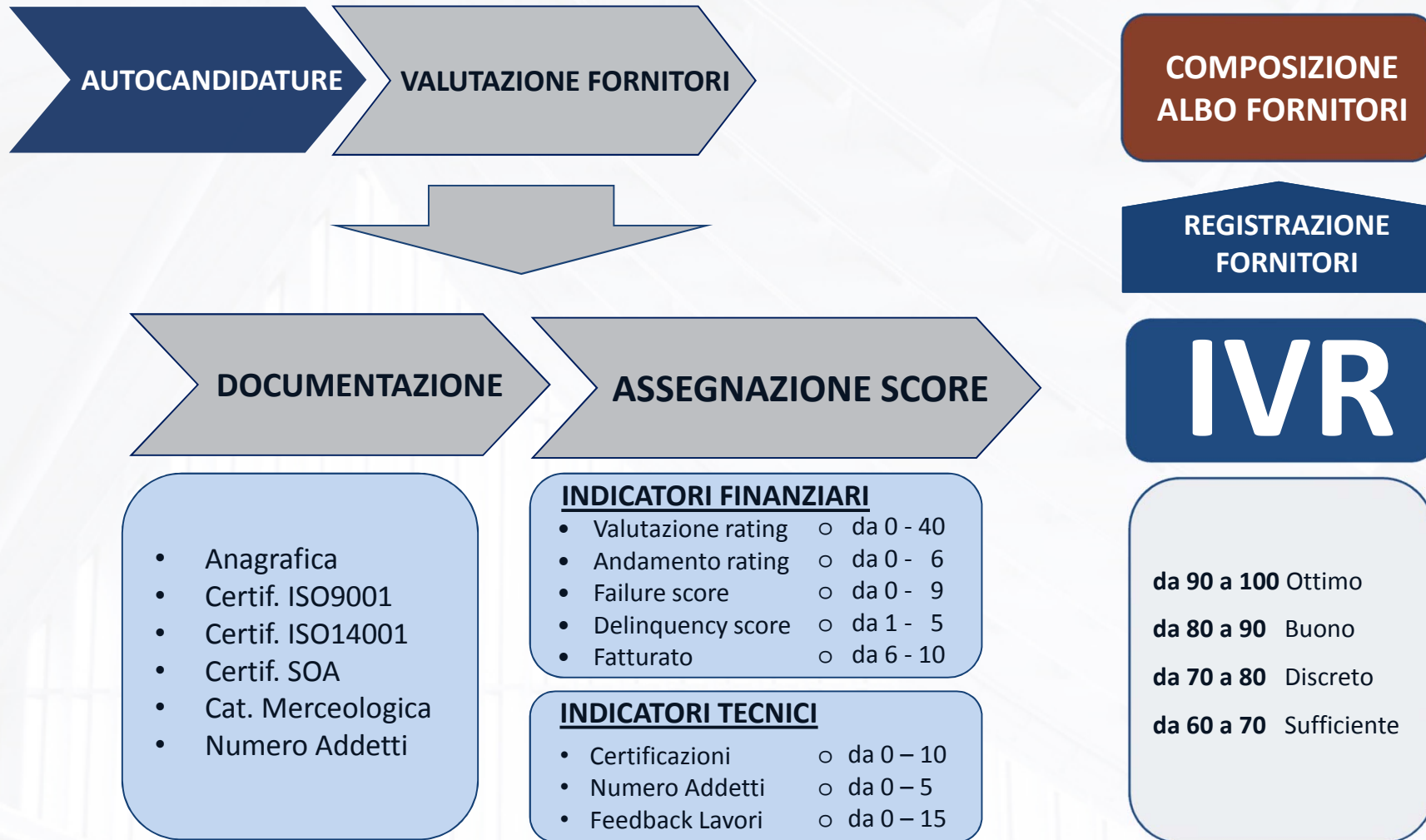
- Garanzia di efficienza e trasparenza del processo di gara fino alla aggiudicazione
- Definizione di un perimetro di fornitori da invitare alla gare che possa offrire adeguate garanzie e livelli prestazionali



VENDOR: L'architettura



VENDOR MNGT: Albo fornitori - La qualifica



VENDOR MNGT: Albo fornitori – Gli indicatori

Indicatori finanziari

D&B RATING: indicatore sintetico della consistenza e rischiosità di una società

ANDAMENTO RATING: indicatore dell'andamento nel corso dei mesi dell'indice di Rating

FAILURE SCORE: indicatore della possibilità di cessazione di un'azienda nei dodici mesi successivi (sfavorevole o favorevole in presenza di obbligazioni non pagate)

DELINQUENCY SCORE: indicatore della possibilità di grave ritardo nei pagamenti

FATTURATO: indicatore sintetico del volume d'affari relativo all'ultimo bilancio depositato

Indicatori Tecnici

FORNITORI

SETTORE: indicazione sintetica dell'attività primaria dichiarata

SOA: attestazione di qualifica per esecuzione lavori riferito all'ambito d'attività

ISO 9001 / 14001: attestazione adozione di un Sistema di gestione per la Qualità E/O Ambientale riferito all'ambito d'attività

NUMERO ADDETTI: indicazione dell'organico medio in forza lavoro

FEEDBACK: indicazione interna del punteggio assegnato ad ogni fornitore relativamente alle performance lavorative

VENDOR MNGT: Gara d'appalto – Il processo



VENDOR MNGT: Gara d'appalto – La determinazione della short list

Short List

A

Esclusione delle offerte i cui importi risultano essere maggiori della **stima di progetto**

B

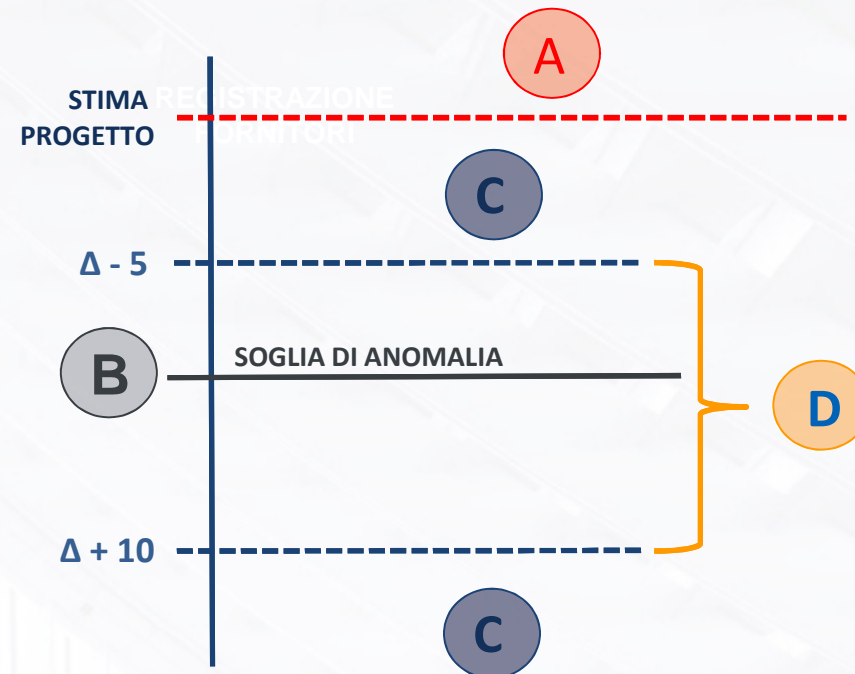
Determinazione della **soglia di anomalia**

C

Esclusione delle offerte i cui importi risultano avere uno **scarto maggiore di 10 punti e minore di 5 punti** rispetto alla soglia di anomalia

D

Short List: determinazione delle imprese idonee ad accedere alla fase successiva di analisi



Normativa di riferimento per il calcolo della soglia di anomalia: Determinazioni n° 4/1999, n° 6/2009 e n° 29/2010 della AVCP - Autorità per la vigilanza sui contratti pubblici di lavori, servizi e forniture.

VENDOR MNGT: Gara d'appalto – L'aggiudicazione

L'aggiudicazione della gara avviene attraverso la ponderazione dei seguenti criteri di valutazione



AGGIUDICAZIONE

La gara viene aggiudicata all'impresa che ottiene il punteggio totale (Pi) più alto



Associazione
Real Estate
Ladies

WORKSHOP: LA GESTIONE DI PATRIMONI IMMOBILIARI IN OUTSOURCING

I servizi di gestione dei patrimoni immobiliari offerti agli investitori istituzionali

Le soluzioni innovative per una maggiore efficienza

GRAZIE PER L'ATTENZIONE

