

“VALUTAZIONE E GESTIONE DEGLI IMMOBILI”
Tutte le indagini di supporto

di
Juan Pedro Grammaldo (GRAMMALDO MAZZIOTTI) S.R.L. societa' di ingegneria)

Roma, 7 febbraio 2015

INTRODUZIONE AL CORSO

Industria dei servizi immobiliari

DUE DILIGENCE

DEFINIZIONE

Chi la richiede

Chi la redige

Ambiti di verifica

Il cruscotto di controllo

ELEMENTI DI INDAGINE

Fasi di lavoro

CAMPO DI APPLICAZIONE

MODELLI E STRUMENTI

FIGURE PROFESSIONALI

- *Introduzione al seminario*
- *Principi di Due Diligence Immobiliare*
- *Elementi di indagine*
- *Campo di applicazione*
- *Modelli e strumenti*

INTRODUZIONE AL CORSO

Industria dei servizi immobiliari

DUE DILIGENCE

DEFINIZIONE

Chi la richiede

Chi la redige

Ambiti di verifica

Il cruscotto di controllo

ELEMENTI DI INDAGINE

Fasi di lavoro

CAMPO DI APPLICAZIONE

MODELLI E STRUMENTI

FIGURE PROFESSIONALI

1. Introduzione

➤ *Industria dei servizi immobiliari (mercato di riferimento e professionalità richieste)*

2. Due Diligence:

➤ *Definizione e campi di applicazione*

➤ *Modelli e strumenti della DD*

INTRODUZIONE AL CORSO

Industria dei servizi immobiliari

DUE DILIGENCE

DEFINIZIONE

Chi la richiede

Chi la redige

Ambiti di verifica

Il cruscotto di controllo

ELEMENTI DI INDAGINE

Fasi di lavoro

CAMPO DI APPLICAZIONE

MODELLI E STRUMENTI

FIGURE PROFESSIONALI

Un enorme patrimonio immobiliare, che rende poco (quello dello Stato non raggiunge l'1%) era (ed è ancora in parte) la contraddizione della proprietà immobiliare Italiana, frutto della filosofia per la quale l'immobile "non rende ma difende" dalle congiunture macroeconomiche negative.

INTRODUZIONE AL CORSO

Industria dei servizi immobiliari

DUE DILIGENCE

DEFINIZIONE

Chi la richiede

Chi la redige

Ambiti di verifica

Il cruscotto di controllo

ELEMENTI DI INDAGINE

Fasi di lavoro

CAMPO DI APPLICAZIONE

MODELLI E STRUMENTI

FIGURE PROFESSIONALI

Un patrimonio in condizioni mediocri, se non scadenti, spesso non a norma, gestito con scarsa attenzione (senza inventari e documentazione a corredo), con disattenzione verso aspetti oggi definiti fondamentali: capacità di reddito, ottimizzazione della gestione, valorizzazione, miglior utilizzo, ecc.

INTRODUZIONE: *un mercato in evoluzione - 2*

INTRODUZIONE AL CORSO

Industria dei servizi immobiliari

DUE DILIGENCE

DEFINIZIONE

Chi la richiede

Chi la redige

Ambiti di verifica

Il cruscotto di controllo

ELEMENTI DI INDAGINE

Fasi di lavoro

CAMPO DI APPLICAZIONE

MODELLI E STRUMENTI

FIGURE PROFESSIONALI

Il mercato Italiano era (ed è ancora) essenzialmente concentrato sulle abitazioni, le famiglie sono proprietarie del 90% del patrimonio residenziale che movimentata l'80% del giro d'affari totale, contro il 50% della media europea. Mentre, l'80% del patrimonio non residenziale appartiene allo Stato e solo il 20% alle imprese.



INTRODUZIONE: *un mercato in evoluzione - 3*

In tali contraddizioni, tra realtà e aspettative di reddito, con la necessità di risanare i bilanci, la tensione verso obiettivi di crescita e stabilità finanziaria, di risanamento, di riordino dei conti dello Stato e delle aziende private o privatizzate, hanno indotto - praticamente tutti - a farsi carico della situazione del patrimonio immobiliare, avviando un "valzer" di operazioni di dismissione e valorizzazione (prime fra tutti Banche e Assicurazioni, seguiti poi dallo Stato, Enti Pubblici e Previdenziali, che in difetto di liquidità guardano a dette soluzioni come strumento ideale per "fare cassa").

INTRODUZIONE AL CORSO

Industria dei servizi immobiliari

DUE DILIGENCE

DEFINIZIONE

Chi la richiede

Chi la redige

Ambiti di verifica

Il cruscotto di controllo

ELEMENTI DI INDAGINE

Fasi di lavoro

CAMPO DI APPLICAZIONE

MODELLI E STRUMENTI

FIGURE PROFESSIONALI

Le novità:

- 1. la maggiore attenzione al mattone e l'intervento di operatori stranieri sul mercato italiano*
- 2. l'avvio di processi nuovi e dinamiche di mercato (riassetti societari, spin-off, fondi immobiliari, leasing immobiliari, ecc.), che hanno dato vita a soggetti diversi e nuovi finanziarizzando il bene immobile*

INTRODUZIONE: *un mercato in evoluzione - 5*

Alla luce di queste considerazioni, (per i volumi e la complessità delle operazioni e dei nuovi strumenti rinvenienti dal mercato) appare fondata la “forte” domanda di professionalità quale dotazione di necessario Know-How (ovvero, preparazione, competenze ed esperienza, livello di specializzazione), come “modus operandi” (cioè dotazione della necessaria struttura organizzativa, di un elevato livello qualitativo dei servizi, di rapidità ed efficienza di risposta) nel tradurre in concreto quel know-how che il mercato richiede.

INTRODUZIONE: *un mercato in evoluzione - 6*

Per “professionalità” s’intende:

- *capacità di verificare lo status generale di conformità e di rispondenza alle normative del patrimonio;*
- *capacità di misurare il valore e le potenzialità reddituali di un patrimonio;*
- *capacità di elaborare strategie di creazione di valore, selezionate ed adattate in funzione delle specifiche caratteristiche del patrimonio e delle specifiche esigenze del Committente;*
- *infine, conoscenza del mercato, dei soggetti che vi operano e degli strumenti gestionali.*

INTRODUZIONE AL CORSO

Industria dei servizi immobiliari

DUE DILIGENCE

DEFINIZIONE

Chi la richiede

Chi la redige

Ambiti di verifica

Il cruscotto di controllo

ELEMENTI DI INDAGINE

Fasi di lavoro

CAMPO DI APPLICAZIONE

MODELLI E STRUMENTI

FIGURE PROFESSIONALI

✓ *ASSET MANAGEMENT*

✓ *PROPERTY MANAGEMENT*

✓ *FACILITY MANAGEMENT*

Propedeutica è la conoscenza del patrimonio immobiliare oggetto dell'attività

INTRODUZIONE AL CORSO

Industria dei servizi immobiliari

DUE DILIGENCE

Definizione

Chi la richiede

Chi la redige

Ambiti di verifica

Il cruscotto di controllo

ELEMENTI DI INDAGINE

Fasi di lavoro

CAMPO DI APPLICAZIONE

MODELLI E STRUMENTI

FIGURE PROFESSIONALI

<< Per poter gestire
Bisogna conoscere >>

INTRODUZIONE AL CORSO

Industria dei servizi immobiliari

DUE DILIGENCE

Definizione

Chi la richiede

Chi la redige

Ambiti di verifica

Il cruscotto di controllo

ELEMENTI DI INDAGINE

Fasi di lavoro

CAMPO DI APPLICAZIONE

MODELLI E STRUMENTI

FIGURE PROFESSIONALI

La Due Diligence - letteralmente “DILIGENZA DOVUTA” - è processo sistematico di indagine su un edificio o un patrimonio immobiliare finalizzato a valutare la convenienza a procedere verso una determinata direzione

Il censimento è invece un sistema di operazioni e procedure finalizzate a definire la conoscenza delle caratteristiche qualitative e quantitative di un patrimonio immobiliare



INTRODUZIONE AL CORSO

Industria dei servizi immobiliari

DUE DILIGENCE

DEFINIZIONE

Chi la richiede?

Chi la redige

Ambiti di verifica

Il cruscotto di controllo

ELEMENTI DI INDAGINE

Fasi di lavoro

CAMPO DI APPLICAZIONE

MODELLI E STRUMENTI

FIGURE PROFESSIONALI

L'evoluzione del mercato immobiliare avvenuta negli ultimi anni in Italia (fondi immobiliari, cartolarizzazioni, operazioni di spin off) ha determinato l'esigenza da parte degli operatori (banche – SGR – enti previdenziali – società immobiliari) di conoscere preventivamente il valore di un patrimonio immobiliare.

Dalla suddetta esigenza si è evoluta l'attività di DD.



INTRODUZIONE AL CORSO

Industria dei servizi immobiliari

DUE DILIGENCE

DEFINIZIONE

Chi la richiede

Chi la redige

Ambiti di verifica

Il cruscotto di controllo

ELEMENTI DI INDAGINE

Fasi di lavoro

CAMPO DI APPLICAZIONE

MODELLI E STRUMENTI

FIGURE PROFESSIONALI

Con la DD si prospetta quindi la necessità che Esperti Indipendenti capaci di offrire un servizio completo di due diligence (tecnica e documentale), nonché di misurare il grado di rischio di un investimento immobiliare,. La Due diligence, infatti, è una delle attività più importanti fra quelle primarie comprese nella strategia di investimento, perché è quella che farà dell'operazione d'acquisto una certezza, in quanto attuata con una verifica a 360 gradi dello stato di fatto sia documentale sia tecnico.

INTRODUZIONE AL CORSO

Industria dei servizi immobiliari

DUE DILIGENCE

DEFINIZIONE

Chi la richiede

Chi la redige

Ambiti di verifica

Il cruscotto di controllo

ELEMENTI DI INDAGINE

Fasi di lavoro

CAMPO DI APPLICAZIONE

MODELLI E STRUMENTI

FIGURE PROFESSIONALI

I tre ambiti di verifica sono:

- *DD normativa*
- *DD documentale*
- *DD tecnica*



INTRODUZIONE AL CORSO

Industria dei servizi immobiliari

DUE DILIGENCE

DEFINIZIONE

Chi la richiede

Chi la redige

Ambiti di verifica

Il cruscotto di controllo

ELEMENTI DI INDAGINE

Fasi di lavoro

CAMPO DI APPLICAZIONE

MODELLI E STRUMENTI

FIGURE PROFESSIONALI

*Ognuna della tre tipologie di due diligence (normativa, tecnica, documentale) farà incrementare o diminuire il risultato dell'investimento sotto diversi punti di vista.
Per esemplificare:*



INTRODUZIONE AL CORSO

Industria dei servizi immobiliari

DUE DILIGENCE

DEFINIZIONE

Chi la richiede

Chi la redige

Ambiti di verifica

Il cruscotto di controllo

ELEMENTI DI INDAGINE

Fasi di lavoro

CAMPO DI APPLICAZIONE

MODELLI E STRUMENTI

FIGURE PROFESSIONALI

- *La due diligence normativa inciderà direttamente sulla redditività, perché potrà limitare il portafoglio dei futuri conduttori o acquirenti che non saranno disposti ad accettare il rischio di un impianto non a norma.*
- *La due diligence documentale potrà incrementare o meno il rischio di investimento perché fornirà informazioni sui diritti reali e la disponibilità del bene (servitù, ipoteche, vincoli ecc.).*
- *La due diligence tecnica incide al pari di quella normativa sulla redditività definendo gli interventi di manutenzione straordinaria da fare sull'immobile ed i relativi costi.*

INTRODUZIONE AL CORSO

Industria dei servizi immobiliari

DUE DILIGENCE

DEFINIZIONE

Chi la richiede

Chi la redige

Ambiti di verifica

Il cruscotto di controllo

ELEMENTI DI INDAGINE

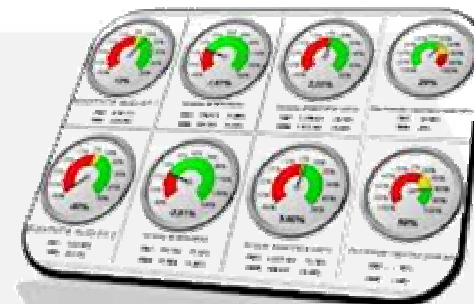
Fasi di lavoro

CAMPO DI APPLICAZIONE

MODELLI E STRUMENTI

FIGURE PROFESSIONALI

Obiettivo di questo “controllo” deve essere la creazione di un efficiente sistema di gestione del patrimonio. Si dovrà creare un cruscotto di controllo adatto alle caratteristiche del patrimonio, con la finalità di fornire al potenziale acquirente la capacità di prevedere azioni correttive con la tempistica adeguata.



INTRODUZIONE AL CORSO

Industria dei servizi immobiliari

DUE DILIGENCE

DEFINIZIONE

Chi la richiede

Chi la redige

Ambiti di verifica

Il cruscotto di controllo

ELEMENTI DI INDAGINE

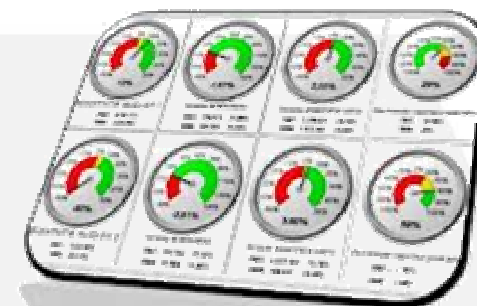
Fasi di lavoro

CAMPO DI APPLICAZIONE

MODELLI E STRUMENTI

FIGURE PROFESSIONALI

La due diligence ha quale obiettivo generale l'evidenziare al committente i punti di forza e di debolezza del patrimonio o dell'edificio oggetto delle trattative. In tale contesto, ciascuna delle precedenti aree elencate deve tendere allo stesso obiettivo primario.



INTRODUZIONE AL CORSO

Industria dei servizi immobiliari

DUE DILIGENCE

ELEMENTI DI INDAGINE

Fasi di lavoro

CAMPO DI APPLICAZIONE

Sistemi informativi

Figure professionali

MODELLI E STRUMENTI

FIGURE PROFESSIONALI

In linea teorica gli aspetti oggetto dell'indagine riguardano gli ambiti:

- 1. statico;*
- 2. impiantistico;*
- 3. architettonico/edilizio;*
- 4. catastale/urbanistico;*
- 5. geologico/agroforestale;*
- 6. energetico; (consumi energetici);*
- 7. amministrativo/contabile.*



INTRODUZIONE AL CORSO

Industria dei servizi immobiliari

DUE DILIGENCE

ELEMENTI DI INDAGINE

Fasi di lavoro

CAMPO DI APPLICAZIONE

Sistemi informativi

Figure professionali

MODELLI E STRUMENTI

FIGURE PROFESSIONALI

Naturalmente non vengono sempre indagati tutti i suddetti settori. Infatti, il grado di accuratezza della DD dipende anche dalla finalità della stessa (es. operazione di cartolarizzazione denominata SCIP 1: sono stati verificati solo gli ambiti catastali/urbanistici – es. fondo immobiliare straniero: verifica completa di tutti gli aspetti).



INTRODUZIONE AL CORSO

Industria dei servizi immobiliari

DUE DILIGENCE

ELEMENTI DI INDAGINE

Fasi di lavoro

CAMPO DI APPLICAZIONE

Sistemi informativi

Figure professionali

MODELLI E STRUMENTI

FIGURE PROFESSIONALI

Nel primo caso si è accertato solo l'ambito catastale/urbanistico, in quanto la sola finalità era quella di vendere il patrimonio (prescindendo dal suo stato di conservazione)

Priorità: fare cassa subito !

Nel secondo caso invece – tenuto conto che il patrimonio immobiliare viene messo a reddito e dunque la redditività futura dipende anche dallo stato manutentivo – si verificano tutti gli aspetti del patrimonio

Priorità: Buono stato di conservazione !

INTRODUZIONE AL CORSO

Industria dei servizi immobiliari

DUE DILIGENCE

ELEMENTI DI INDAGINE

Fasi di lavoro

CAMPO DI APPLICAZIONE

Sistemi informativi

Figure professionali

MODELLI E STRUMENTI

FIGURE PROFESSIONALI

Ricerca documentale

Propedeutica ad ogni indagine sul campo è la ricerca dei documenti riguardanti l'edificio. Generalmente il grado di accuratezza della DD, nonché il relativo costo della stessa, dipende dalla documentazione di cui si è in possesso. Infatti, qualora alcuni documenti non si trovino presso la proprietà, bisognerà:

INTRODUZIONE AL CORSO

Industria dei servizi immobiliari

DUE DILIGENCE

ELEMENTI DI INDAGINE

Fasi di lavoro

CAMPO DI APPLICAZIONE

Sistemi informativi

Figure professionali

MODELLI E STRUMENTI

FIGURE PROFESSIONALI

- *Reperire la documentazione presso gli uffici competenti (comune, genio civile, vigili del fuoco, ecc.);*
- *Eseguire delle prove per verificare la conformità degli impianti (elettrico, antincendio, ecc.) (indagine quantitativa)*

INTRODUZIONE AL CORSO

Industria dei servizi immobiliari

DUE DILIGENCE

ELEMENTI DI INDAGINE

Fasi di lavoro

CAMPO DI APPLICAZIONE

Sistemi informativi

Figure professionali

MODELLI E STRUMENTI

FIGURE PROFESSIONALI

Amministrativo/contabile

Tali aspetti sono non tecnici, ma altrettanto importanti. Infatti, sapere:

- quali sono i Tenant, che conducono l'immobile che si va ad acquistare;*
- conoscere la loro solidità patrimoniale;*
- durata dei contratti di locazione;*
- sapere se pagano regolarmente i canoni di locazioni.*



INTRODUZIONE AL CORSO

Industria dei servizi immobiliari

DUE DILIGENCE

ELEMENTI DI INDAGINE

Fasi di lavoro

CAMPO DI APPLICAZIONE

Sistemi informativi

Figure professionali

MODELLI E STRUMENTI

FIGURE PROFESSIONALI

L'analisi dei suddetti ambiti consente di fare una valutazione approfondita, in termini di flussi di cassa previsti, dell'immobile che si va ad acquistare.

Generalmente per questo ambito, le informazioni (vale a dire la documentazione) a disposizione è maggiore, in quanto la proprietà mette a disposizione i contratti di locazione.



INTRODUZIONE AL CORSO

Industria dei servizi immobiliari

DUE DILIGENCE

ELEMENTI DI INDAGINE

Fasi di lavoro

CAMPO DI APPLICAZIONE

Sistemi informativi

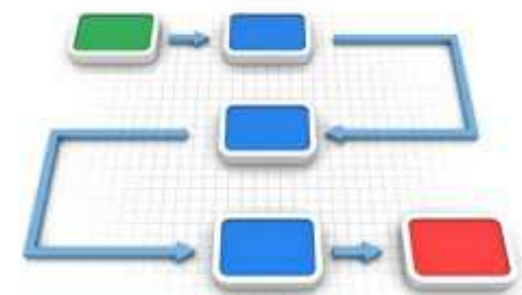
Figure professionali

MODELLI E STRUMENTI

FIGURE PROFESSIONALI

Il processo di due diligence deve svilupparsi attraverso una serie di fasi di lavoro:

- *Incontri preliminari con il committente;*
- *Identificazione delle aree di indagine;*
- *Formazione di un team di specialisti;*
- *Raccolta di informazioni e documentazione;*
- *Indagini sul campo;*
- *Redazione di check list;*
- *Redazione e discussione del report finale.*



INTRODUZIONE AL CORSO

Industria dei servizi immobiliari

DUE DILIGENCE

ELEMENTI DI INDAGINE

Fasi di lavoro

CAMPO DI APPLICAZIONE

Sistemi informativi

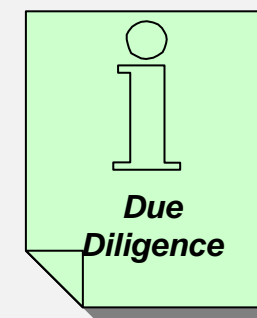
Figure professionali

MODELLI E STRUMENTI

FIGURE PROFESSIONALI

***Sistemi informativi:** Tale ambito merita un approfondimento, in quanto nessun tipo di attività (immobiliare e/o tecnico manutentiva) può prescindere dalla presenza di un eccellente sistema informativo.*

Nel corso dell'attività di DD i dati raccolti (tenendo conto anche di quella che è la finalità dell'attività stessa) vengono inseriti nel SI, al fine di consentire di utilizzare gli stessi (al termine della DD) per quelle che sono le finalità prefissate.



INTRODUZIONE AL CORSO

Industria dei servizi immobiliari

DUE DILIGENCE

ELEMENTI DI INDAGINE

Fasi di lavoro

CAMPO DI APPLICAZIONE

Sistemi informativi

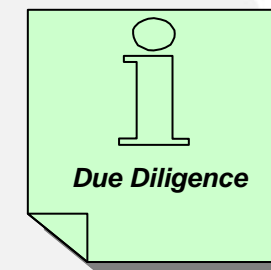
Figure professionali

MODELLI E STRUMENTI

FIGURE PROFESSIONALI

Da quanto suesposto si capisce come un'attività di DD completa richieda la presenza nello staff di professionalità multidisciplinari, Infatti sono richieste competenze negli ambiti:

- *tecnici (ingegneri, architetti, geometri);*
- *contabili;*
- *legali.*



INTRODUZIONE AL CORSO

Industria dei servizi immobiliari

DUE DILIGENCE

ELEMENTI DI INDAGINE

Fasi di lavoro

CAMPO DI APPLICAZIONE

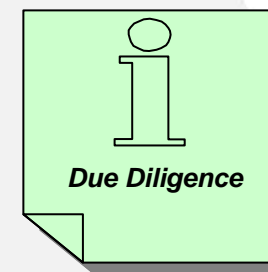
Sistemi informativi

Figure professionali

MODELLI E STRUMENTI

FIGURE PROFESSIONALI

Per quanto attiene quest'ultimo aspetto, si deve tenere conto inoltre del fatto che negli ultimi anni spesso gli acquirenti sono investitori stranieri (fondi immobiliari, developer, ecc.). Pertanto, le competenze legali devono contemplare la conoscenza anche delle norme dei paesi di origine dei suddetti.



INTRODUZIONE AL CORSO

Industria dei servizi immobiliari

DUE DILIGENCE

ELEMENTI DI INDAGINE

Fasi di lavoro

CAMPO DI APPLICAZIONE

Sistemi informativi

Figure professionali

MODELLI E STRUMENTI

FIGURE PROFESSIONALI

Possiamo dire tranquillamente che per eseguire qualunque tipo di attività su un patrimonio immobiliare, preliminarmente va eseguita un'attività di DD.

In particolare nelle tre aree dell'industria dei servizi immobiliari:

- *Asset*
- *Property*
- *Facility*

INTRODUZIONE AL CORSO

Industria dei servizi immobiliari

DUE DILIGENCE

DEFINIZIONE

Chi la richiede

Chi la redige

Ambiti di verifica

Il cruscotto di controllo

ELEMENTI DI INDAGINE

Fasi di lavoro

CAMPO DI APPLICAZIONE

MODELLI E STRUMENTI

FIGURE PROFESSIONALI

Veniamo con questo argomento a descrivere uno degli aspetti più critici di un attività di DD. Infatti, i dati raccolti possono essere impiegati:

- 1. in maniera passiva (solo finalizzati a consentire l'acquisto del bene);*
- 2. in maniera attiva (utilizzando i dati per rendere più efficiente la futura gestione del patrimonio).*

INTRODUZIONE AL CORSO

Industria dei servizi immobiliari

DUE DILIGENCE

DEFINIZIONE

Chi la richiede

Chi la redige

Ambiti di verifica

Il cruscotto di controllo

ELEMENTI DI INDAGINE

Fasi di lavoro

CAMPO DI APPLICAZIONE

MODELLI E STRUMENTI

FIGURE PROFESSIONALI

Nel primo caso i dati vengono impiegati esclusivamente per consentire di eseguire la compravendita (naturalmente si presume che in questi casi l'attività di DD sia stata progettata per eseguire soltanto attività connesse alla succitata finalità).

Possiamo sicuramente affermare che si è persa un'occasione; infatti, qualunque sia la finalità gestionale, conoscere lo stato del patrimonio è sempre un bene !

INTRODUZIONE AL CORSO

Industria dei servizi immobiliari

DUE DILIGENCE

DEFINIZIONE

Chi la richiede

Chi la redige

Ambiti di verifica

Il cruscotto di controllo

ELEMENTI DI INDAGINE

Fasi di lavoro

CAMPO DI APPLICAZIONE

MODELLI E STRUMENTI

FIGURE PROFESSIONALI

Passiamo adesso a considerare una gestione attiva dei dati di DD. In particolare questi possono essere utilizzati per:

- ✓ redigere un piano di manutenzione del patrimonio*
- ✓ attività di razionalizzazione degli spazi (space planning)*
- ✓ per attivare politiche di valorizzazione del patrimonio*

INTRODUZIONE AL CORSO

Industria dei servizi immobiliari

DUE DILIGENCE

DEFINIZIONE

Chi la richiede

Chi la redige

Ambiti di verifica

Il cruscotto di controllo

ELEMENTI DI INDAGINE

Fasi di lavoro

CAMPO DI APPLICAZIONE

MODELLI E STRUMENTI

FIGURE PROFESSIONALI

Piano di manutenzione: “è la combinazione di tutte le azioni tecniche, amministrative e gestionali, durante il ciclo di vita di un’entità, volte a mantenerla o riportarla in uno stato in cui possa eseguire la funzione richiesta”

(Norma UNI EN 13306:2003)

Space planning: La razionalizzazione degli spazi sui luoghi di lavoro è diventata un attività molto importante, in quanto è uno dei settori dove le aziende possono ottenere forti riduzione dei costi (in particolare nel ns. paese, dove sono ancora poco diffusi gli open space).

INTRODUZIONE AL CORSO

Industria dei servizi immobiliari

DUE DILIGENCE

DEFINIZIONE

Chi la richiede

Chi la redige

Ambiti di verifica

Il cruscotto di controllo

ELEMENTI DI INDAGINE

Fasi di lavoro

CAMPO DI APPLICAZIONE

MODELLI E STRUMENTI

FIGURE PROFESSIONALI

Valorizzazione

Veniamo infine ad un argomento, molto in voga in questo periodo, vale a dire alla valorizzazione dei patrimoni immobiliari e/o delle aree industriali dismesse. L'attività di DD può consentire di fare delle valutazioni in merito a quello che potrà essere l'impiego futuro del bene oggetto di DD.

Pertanto, ci troviamo di fronte ad un up - grade dell'attività di DD, la quale si propone - proattivamente - non solo di diagnosticare, ma anche di indicare le azioni - cure - future.

INTRODUZIONE AL CORSO

Industria dei servizi immobiliari

DUE DILIGENCE

DEFINIZIONE

Chi la richiede

Chi la redige

Ambiti di verifica

Il cruscotto di controllo

ELEMENTI DI INDAGINE

Fasi di lavoro

CAMPO DI APPLICAZIONE

MODELLI E STRUMENTI

FIGURE PROFESSIONALI

L'abbondanza di aree industriali / logistiche dismesse, ha accelerato tale attività; tant'è che vi sono in cantiere moltissimi interventi di questo tipo nel ns. paese. Vediamo qualche esempio:

✓ *polo fieristico di Milano (spostamento della fiera in periferia e riconversione urbanistica (city life) del vecchio polo con la creazione di edifici residenziali, uffici e aree verdi (in fase di costruzione);*

✓ *lingotto di Torino: emblema della riconversione industriale del ns. paese, in quanto la vecchia fabbrica della Fiat è stata trasformata in un centro fieristico e congressistico all'avanguardia (realizzato)*

INTRODUZIONE AL CORSO

Industria dei servizi immobiliari

DUE DILIGENCE

DEFINIZIONE

Chi la richiede

Chi la redige

Ambiti di verifica

Il cruscotto di controllo

ELEMENTI DI INDAGINE

Fasi di lavoro

CAMPO DI APPLICAZIONE

MODELLI E STRUMENTI

FIGURE PROFESSIONALI

➤ *Property manager: Figura manageriale preposta alla gestione di un patrimonio immobiliare.*

➤ *Facility Manager: figura manageriale operante all'interno dell'azienda preposta alla gestione strategica del patrimonio immobiliare strumentale e dei servizi all'edificio, allo spazio e alle persone.*

➤ *Building Manager: Figura preposta all'applicazione dei principi del Building Management*