

Titolo della tesi: **Analisi delle figure professionali dell'Agenzia del Demanio in confronto con gli emergenti ruoli del Real Estate**

Autrice: Daniela Maria Oddone

Abstract

ITALIANO

La tesi è stata svolta nell'ambito della propria attività professionale presso la Filiale Piemonte e Valle d'Aosta dell'Agenzia del Demanio, all'interno dell'area Supporto Specialistico.

All'Agenzia del Demanio sono attribuite, ai sensi dell'art. 65 del D. Lgs. 30 luglio 1999 n. 300, come modificato dal D. Lgs. n. 173/2003, e da altre leggi di settore, i compiti di gestione e valorizzazione del Patrimonio dello Stato.

Inoltre la *mission* e la *vision* dell'Agenzia prevedono che Essa rappresenti un punto di riferimento e di eccellenza in ambito immobiliare pubblico, la cui professionalità venga riconosciuta anche in un contesto esterno.

Per sviluppare il valore e la redditività di questo patrimonio, oltre che provvedere alla sua gestione tecnico/amministrativa, è necessario l'intervento costante sul territorio attraverso le 19 Filiali Regionali, da cui dipendono gli uffici territoriali (Sportelli Operativi Territoriali – SOT).

Le finalità del percorso di stage seguito è quella di mettere in relazione le figure professionali, e i relativi strumenti operativi, che si sono definite negli ultimi anni nel settore immobiliare con i ruoli

ENGLISH

The "Agenzia del Demanio" gave me the chance to develop this final work during my usual professional activity. To the "Agenzia del Demanio" are demanded, according to many Italian laws, the management and the development of real estate.

Moreover, the agency must be the point of reference and excellence of public properties field, and its professionalism must be recognized in private fields too.

To increase the value and the revenue of this estate, it's necessary to be present on the territory with 19 regional branches.

My final work is trying to build a relationship between existing roles in the Agency with professionals of private real estate and their operative tools.

The first part describes how the real estate is considered today, and it is described its life cycle, identifying two main phases: the first is about estimation and development of property investment (asset manager and properties promoter); the second is about management of properties finalized to increase revenues of real estate. Then, it is discussed the internal organization of one of the branches of the agency focusing on roles and competence and comparing them to roles and competence of real estate. This

presenti nell'Agenzia del Demanio.

In particolare inizialmente viene descritto come si intende oggi il patrimonio immobiliare, in riferimento al suo ciclo di vita. All'interno di questo ciclo vengono identificate principalmente due fasi: la prima di sviluppo e valutazione dell'investimento immobiliare alla quale afferiscono, in particolare, le figure dall'*asset manager* e del promotore immobiliare, la seconda di gestione del patrimonio finalizzata alla redditività del singolo immobile o del portafoglio immobiliare.

Si pone poi l'attenzione sulla struttura organizzativa dell'unità Filiale con particolare riferimento ai ruoli e alle competenze di ciascuna figura.

Infine, vengono identificate le attività del *real estate* all'interno delle competenze e i ruoli presenti nelle Filiali dell'Agenzia del Demanio: le unità operative e le unità di staff.

In particolare, le unità operative svolgono, ai vari livelli, le attività proprie dell'*asset management* per quanto riguarda le vendite, l'attività di gestione amministrativa del *property management* e parte della gestione tecnica nell'ambito della manutenzione ordinaria e della gestione degli impianti, forniscono il supporto all'attività di promozione, svolta all'interno delle Direzioni Centrali, elaborando studi di pre-fattibilità ed infine, una particolare unità operativa (Servizi alla Pubblica Amministrazione) svolge attività di *facility management* degli immobili di proprietà del Fondo Immobiliare F.I.P.

L'unità di staff Supporto Specialistico

is useful to identify activities of real estate and look for them in roles that are owned by the agency: operative units and staff units.

To operative units it is demanded all activities of asset management in case of property selling, administrative management of property management, and part of technical management for all concerning ordinary maintenance of properties and systems; they provide support to promotional activities, realizing pre-feasibility analysis. A particular operative unit (Servizi alla Pubblica Amministrazione) develops activities of facility management of real estates owned by F.I.P. property fund.

To staff units (Supporto Specialistico) it is demanded all activities of asset management in case of purchasing properties, technical management of property management and administrative management only in case of property acquisition.

This comparison can be considered as the starting point to improve experience of people that are working with Agency with new tools, and to allow agency to offer itself like a competitive real estate operator.

svolge, invece, le attività di *asset management* nel caso di acquisto di immobili, le attività di gestione tecnica del *property management* e le attività di gestione amministrativa, nei soli casi di presa in carico di patrimonio, svolte dallo specialista amministrativo.

Questo confronto può essere il punto di partenza per arricchire le competenze consolidate delle figure demaniali delle Filiali con strumenti nuovi, come quelli illustrati, e permettere all'Agenzia di proporsi come operatore del *real estate* alternativo a quelli privati già presenti sul mercato ma sicuramente non dotati di una presenza territoriale così completa e capillare.