

Master universitario di II livello in Real Estate:  
Pianificazione Territoriale e Mercato Immobiliare- XV Edizione  
Anno Accademico 2009-10

Titolo della tesi: *I Piani Città di Posteitaliane: la gestione strategica degli immobili*  
Autore: Giuseppina Mensitiere

Abstract

**ITALIANO**

Oggetto della tesi è lo studio del processo di valorizzazione e ottimizzazione degli edifici del Gruppo Posteitaliane: i "Piani Città".

L'ottimizzazione degli immobili oggetto del Piano è finalizzata alla riduzione degli spazi utilizzati a parità di risorse applicate, attraverso la verifica e la successiva applicazione di driver dimensionali aziendali prestabiliti, con l'obiettivo di migliorare

la gestione degli edifici, controllare e contenere i costi d'uso, considerando il risparmio gestionale come elemento imprescindibile del processo di valorizzazione.

La prima fase di un piano città, l'analisi, comprende la conoscenza del patrimonio immobiliare, ovvero la conoscenza delle potenzialità commerciali e delle caratteristiche fisiche, tecniche e urbanistiche degli immobili dell'Azienda ubicati nello stesso ambito territoriale.

Di seguito vi è la fase della valutazione ovvero la definizione del piano città e la verifica della fattibilità tecnica del processo di ottimizzazione. In questa fase viene valutata la performance degli immobili oggetto di studio quanto a costi di gestione, stato occupazionale e potenzialità commerciale.

L'ultima fase, di sintesi, vede la verifica della convenienza economica del Piano Città, attraverso l'analisi dei flussi di cassa attualizzati (*discounted cash flow analysis*) che considera l'evoluzione nel tempo dei costi e dei ricavi.

In base ai risultati di sintesi ottenuti, alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del patrimonio immobiliare analizzato si decide strategicamente, per ciascun immobile, se dismettere o valorizzare per scopi strumentali.

**ENGLISH**

Aim of this work is to analyse the "*City Planning*", process applied by Poste Italiane to enhance and optimise buildings' utilization.

The *City Planning* intends to optimize the buildings' utilization on a resources basis, through verification and application of company drivers. To keep under control and reduce utilisation costs, whereas the management savings are the most important factors of the enhancement process.

The process is organized in three steps.

The first step, the analysis, define the real estate asset worth through a deep assessment of technical features, planning characteristic and commercial potentiality of all the company's buildings located in the same region.

The second step, the evaluation, is a technical feasibility study focus on the buildings' performance, determined considering the management costs, the commercial potentiality and the occupational status.

The third step, the synthesis, verifies the *City Planning* economic suitability, by means of the discounted cash flow analysis based on costs and revenues evolution.

On the basis of the synthesis results, of the intrinsic and extrinsic features of the real estate asset, the Company is capable to define strategy for each single building and therefore determine to dispose or develop the asset.