

**Incontro con le OO.SS.**

**16 Maggio 2006**

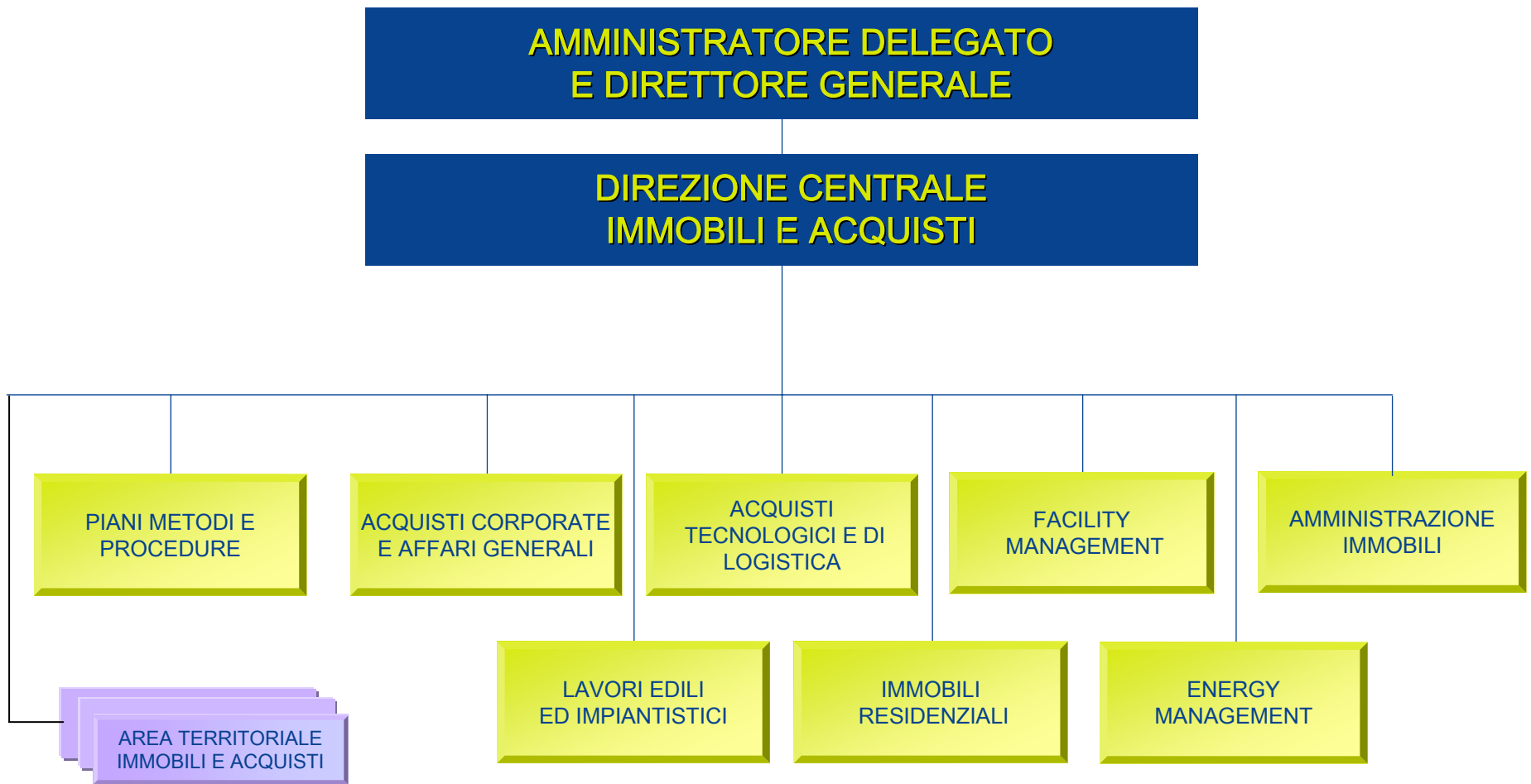
***Direzione Centrale Immobili e Acquisti***

*Maggio 2006*

## • **Organizzazione**

- *Il processo di trasformazione degli acquisti*
- *Sintesi delle attività Immobiliari*
- *Mappatura organico*

# Organigramma DCIA



# Organigramma DCIA: "Piani Metodi e Procedure"

**DIREZIONE CENTRALE  
IMMOBILI E ACQUISTI**

PIANI METODI E  
PROCEDURE

PROGRAMMAZIONE E  
CONTROLLO

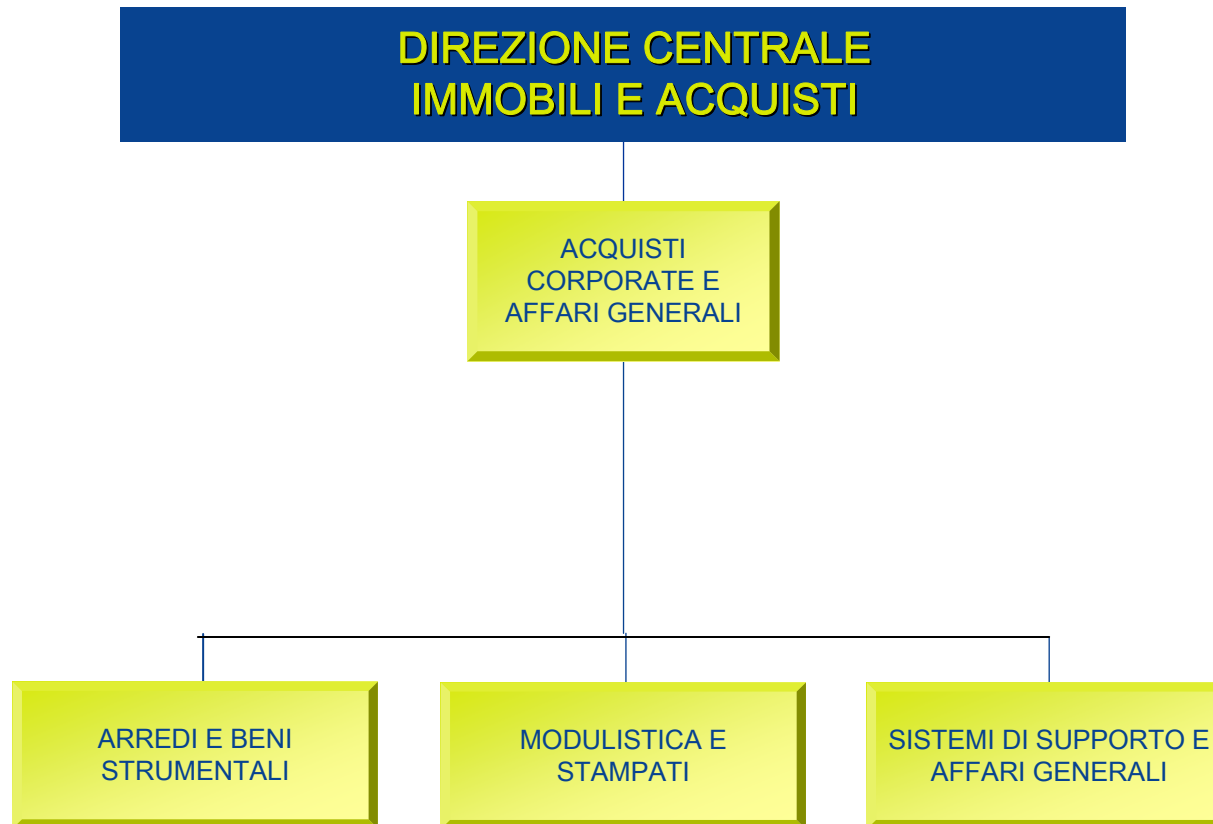
CONTROLLO ECONOMICO  
ATIA

SISTEMI  
E QUALITA'

CONTRATTI E NORMATIVE

SERVIZI

# Organigramma DCIA: "Acquisti Corporate e Affari Generali"



# Organigramma DCIA: "Acquisti Tecnologici e di Logistica"



# Organigramma DCIA: "Facility Management"



# Organigramma DCIA: "Amministrazione Immobili"



# Organigramma DCIA: "Lavori Edili ed Impiantistici"



# Organigramma DCIA: "Immobili Residenziali"



# Organizzazione - Macro articolazione della Direzione Centrale

## DIREZIONE CENTRALE IMMOBILI E ACQUISTI

ACQUISTI  
CORPORATE E  
AFF. GENER

Acquisti per le funzioni corporate e di prodotti/servizi comuni; servizi generali

PIANI METODI E  
PROCEDURE

Pianificazione e controllo di Direzione; acquisti di formazione, consulenze, comunicazione e servizi ; presidio Delle procedure e dei sistemi informativi di Direzione

ACQUISTI  
TECNOLOGICI E  
DI LOGISTICA

Acquisti di beni e servizi ad alta tecnologia, sistemi informativi, logistica e mezzi di trasporto

ENERGY  
MANAGEMENT

Policy di gestione delle risorse energetiche in ottica di utilizzo efficace/efficiente

Gestione del patrimonio immobiliare residenziale

IMMOBILI  
RESIDENZIALI

Progetti di sviluppo degli immobili strumentali aziendali

LAVORI EDILI  
ED  
IMPIANTISTICI

Amministrazione del patrimonio immobiliare per gli aspetti catastali, fiscali, e per l'aggiornamento delle consistenze e del valore economico/patrimoniale

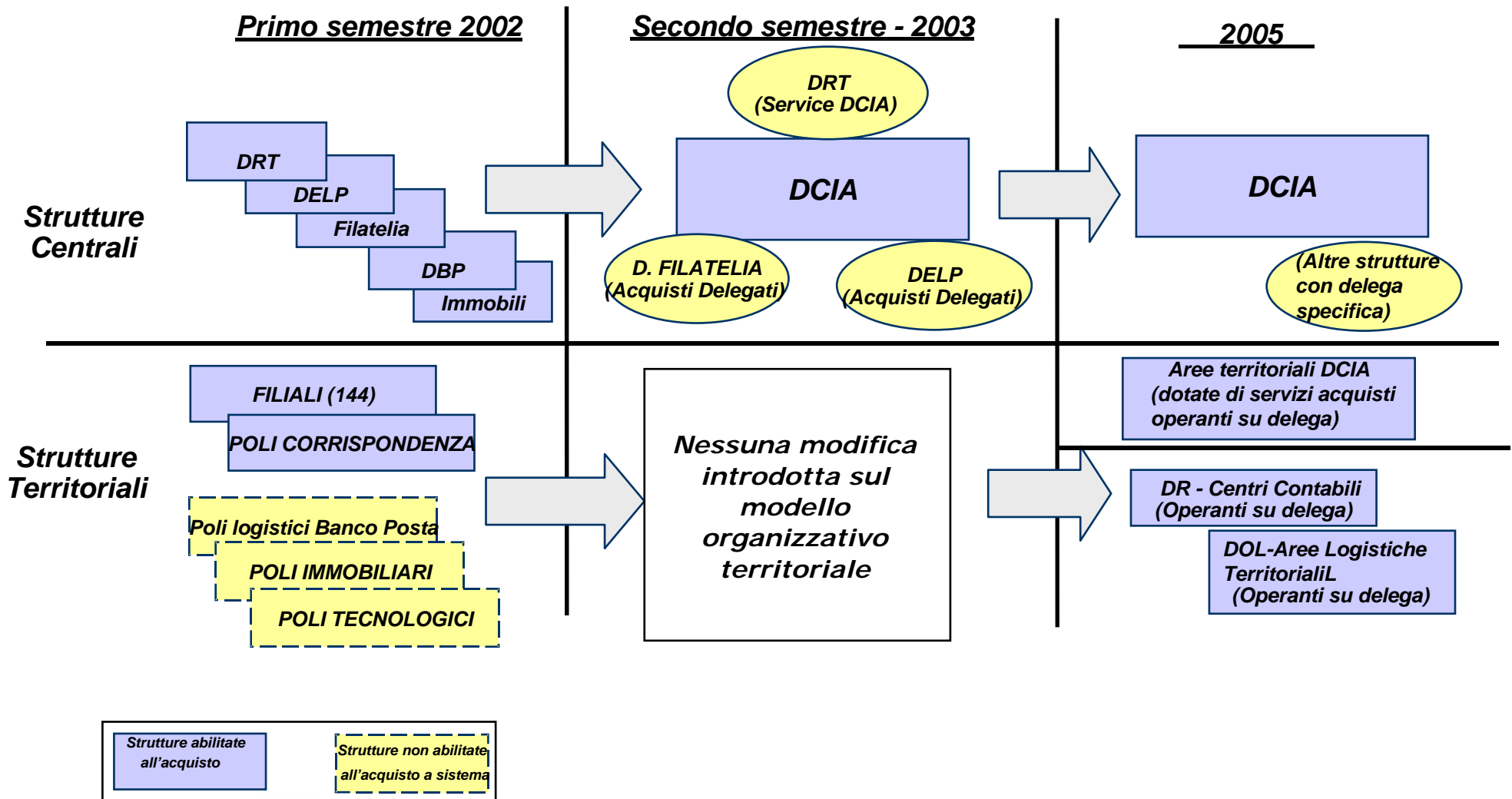
AMMINISTRAZIONE  
IMMOBILI

Definizione di politiche e standard per l'acquisto e la gestione dei servizi immobiliari; gestione del complesso EUR

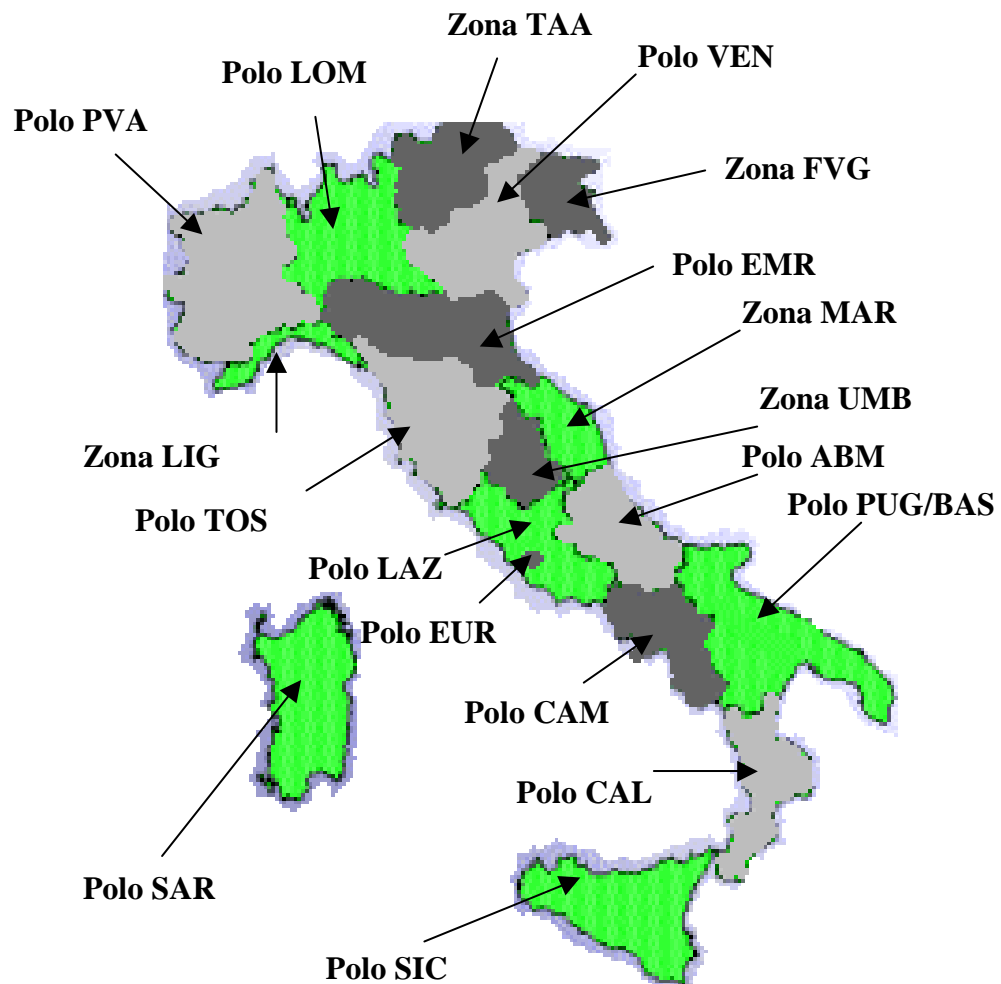
FACILITY  
MANAGEMENT

# Il processo di trasformazione degli acquisti

L'accentramento delle responsabilità di acquisto ha determinato un'evoluzione della struttura organizzativa centrale e territoriale



## Precedente assetto



## Attuale assetto



## ATTIVITA' IMMOBILIARE

Rendere la Struttura Immobiliare un Servizio per l'azienda

La strategia sviluppata punta alla valorizzazione del patrimonio immobiliare sia attraverso interventi di riqualificazione, sia attraverso l'ottimizzazione della gestione degli spazi



- Garantire un adeguato **supporto alle diverse strutture organizzative** attraverso la gestione degli interventi immobiliari ricompresi nei progetti aziendali (es. nuova rete logistica, layout uffici postali, uffici di recapito, CUAS,....)

- Gestione degli immobili finalizzata ad **ottimizzare gli spazi**, migliorando l'utilizzo dei locali disponibili e liberando superfici non necessarie
- **Valorizzazione del patrimonio immobiliare e vendita degli immobili non strumentali**
- **Ottimizzazione delle spese** legate alla gestione degli immobili, con miglioramento dei livelli di servizio

## Progetti per gestire e valorizzare il Patrimonio Immobiliare del Gruppo

Progetti	Descrizione
<b>Interventi immobiliari su Progetti</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>– <b>Nuovo Layout degli UP</b> in collaborazione con la Divisione Rete Territoriale: la Direzione Immobili e Acquisti continuerà ad occuparsi di gestire tutti gli interventi immobiliari ed a coordinare tutte le attività incluse la fornitura di arredi e la predisposizione di tutte le infrastrutture necessarie, con il risultato di consegne “Chiavi in mano” degli UP al cliente</li></ul>

## Progetti per gestire e valorizzare il Patrimonio Immobiliare del Gruppo

Progetti	Descrizione
<b>Interventi immobiliari su Progetti</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– <b>Nuova Rete Logistica</b> in collaborazione con la <b>Divisione Operazioni Logistiche</b>: lavori di adeguamento, rifacimento totale del layout interno, costruzione/ricerca di nuovi fabbricati per i nuovi CMP</li> <li>– <b>Rinnovo degli Uffici di Recapito</b>: gestione di tutti gli interventi necessari ad adeguare i locali e per modificarne il layout alle esigenze operative, completando gli interventi sugli uffici di maggiore dimensione ed avviando l’iniziativa anche a quelli minori</li> <li>– Progetti commissionati da <b>Bancoposta</b> per lavori di adeguamento dei CUAS</li> <li>– Progetti commissionati da <b>DCPT</b> per adeguamento e implementazione di infrastrutture tecnologiche (Server Farm, Service Control Room, ecc)</li> <li>– Ulteriori progetti avviati da <b>DRT</b> per il rinnovamento degli UP finalizzati all’incremento dell’attività ed al miglioramento delle condizioni lavorative quali: <ul style="list-style-type: none"> <li>- PT Business</li> <li>- PT Shop</li> <li>- Restyling UP</li> </ul> </li> <li>– Attività relative alla sicurezza, soprattutto UP, condivise con <b>DCTA</b></li> </ul>

## Progetti per gestire e valorizzare il Patrimonio Immobiliare del Gruppo

Progetti	Descrizione
<b>Ottimizzazione spese legate alla gestione degli immobili</b>	<p>Incrementare il livello di qualità dei servizi di edificio soprattutto negli immobili in cui si interviene con importanti progetti di ristrutturazione e con il graduale ricorso a nuove forme di Facility Management (<b>Global Service</b>) attraverso l'affidamento di più servizi (manutenzione, igiene, pulizie, smaltimento, facchinaggio, ecc) ad un unico fornitore.</p> <p>La fase iniziale del progetto interessa specifiche tipologie di immobili per poi procedere a successive estensioni.</p> <p>Razionalizzazione dell'uso degli impianti tecnologici e interventi per ridurre i consumi relativi alle utenze (costo unitario dell'energia elettrica, del combustibile, dei relativi costi amministrativi contabili, acquisto da mercato libero, etc.)</p>

## Progetti per gestire e valorizzare il Patrimonio Immobiliare del Gruppo

Progetti	Descrizione
<b>Valorizzazione del Patrimonio Immobiliare:</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Il progetto riguarda <b>immobili non strategici</b> per l'azienda con alto potenziale commerciale. Proseguendo il processo di <b>ottimizzazione dell'utilizzo degli spazi</b> possono essere liberate ulteriori superfici per le quali è vantaggiosa la dismissione. In alternativa per gli stessi spazi messi a disposizione si possono seguire diverse strade di valorizzazione (messa a reddito,</li><li>• Il progetto viene realizzato anche attraverso la controllata <b>EGI</b> (Europa Gestione Immobiliari)</li></ul>

# Il progetto Layout UP, per il rinnovamento degli Uffici Postali, è tra le iniziative a maggiore criticità e impatto per tutta l'azienda

## Cos'è il Layout

Il progetto nuovo Layout prevede interventi di riqualificazione delle strutture degli UP attraverso i quali **supportare l'azione di sviluppo commerciale, rafforzare l'immagine di P.I., migliorarne la funzionalità, provvedere all'adeguamento degli ambienti di lavoro secondo la normativa vigente, nonché aumentare il livello di sicurezza dei punti vendita.**

Il Layout come progetto di riconfigurazione della Rete degli uffici postali si configura in base a *due principali aree di intervento*: **A - Sviluppo commerciale**

**B - Adeguamenti infrastrutturali**

**A- Sviluppo dell'immagine e supporto alle attività commerciali**

**Layout**

**B - Adeguamento alle normative e miglioramento della funzionalità degli UP**

	Item Layout
Sviluppo immagine e supporto attività commerciali	Realizzazione nuove vetrine
	Uniformità di immagine
	Implementazione nuova sportelleria aperta
	Standardizzazione delle realizzazioni
	Flessibilità alle nuove esigenze
	Maggiori superfici al pubblico
	Ptbusiness
	Ptshop
	Inserimento sala consulenza
	Network /In Store Marketing
Adeguamento alle normative e miglioramento della funzionalità	Superficie di back office
	Gruppo di continuità (UPS)
	Dotazioni di sicurezza
	Abbattimento barriere architettoniche
	Adeguamento barriere architettoniche Dlgs 626/94
	Razionalizzazione UP recapito

### Processo di individuazione degli UP da riconfigurare secondo il progetto Layout

I criteri che guidano la scelta degli UP da ristrutturare per ciascuna area di competenza sono:

**Sviluppo commerciale** | Vengono selezionati gli UP più rilevanti secondo la classificazione della matrice master (ricavi, potenzialità di sviluppo) nei quali l'Azienda ha interesse a sviluppare l'offerta;

**Adegamenti infrastrutturali** | Vengono individuati UP da risanare a seguito di varie criticità: carenza di spazi, adeguamento normativo, scadenza locazioni/sfratti ecc. (circa il 20% del programma annuale).

## Descrizione delle attività

L'obiettivo primario della struttura è quello di pervenire all'alienazione, secondo le disposizioni di legge, del maggior numero di alloggi. Tale obiettivo consentirà il progressivo contenimento dei costi di gestione e la riduzione del contenzioso in atto.

Le iniziative al riguardo adottate o in fase di attivazione riguardano i seguenti punti.

### 1. **Alloggi locati con regolare contratto**

Prosecuzione dell'attività di informazione e di sensibilizzazione per la vendita degli alloggi.

Si provvederà a dare comunicazione della possibilità di esercizio del diritto di acquisto secondo le modalità della legge 560/93 entro un anno dalla data della comunicazione stessa.

Per i contratti di locazione si procederà all'attivazione di ulteriori metodi di incasso automatici, oltre alla trattenuta sullo stipendio, trattenuta su pensione IPOST, automazione processo di gestione della Domiciliazione Postale Preautorizzata.

Per i contratti in scadenza relativi alla legge 431/98 concordati verrà inviata lettera di disdetta per avvio della vendita o per il rinnovo dei contratti secondo nuove condizioni e con modalità di incasso automatici.

Sistemazione delle partite aperte per i contratti di locazione.

Gestione del credito con avvio dei programmi di sollecito massivo dei clienti morosi e conclusione del progetto di bonifica incassi non abbinati.

### 2. **Alloggi non regolarizzati da contratto**

Prosecuzione dell'azione intrapresa di concerto con la Direzione Affari Legali per l'invito agli occupanti alla regolarizzazione delle posizioni e/o all'acquisto dell'alloggio.

### 3. **Alloggi liberi**

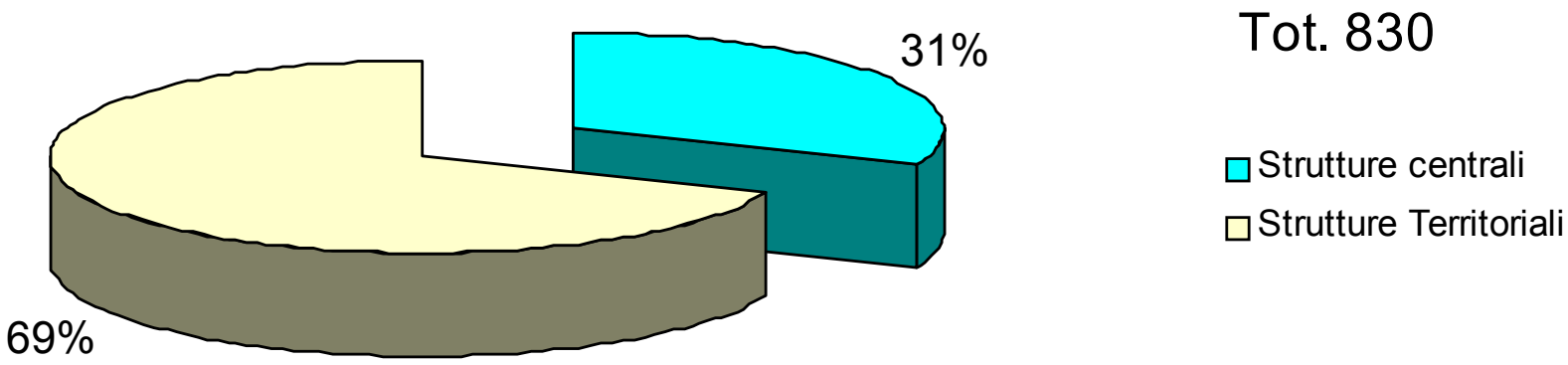
Intensificazione delle procedure di vendita sia mediante procedura d'asta che con coinvolgimento degli Enti locali interessati all'acquisto

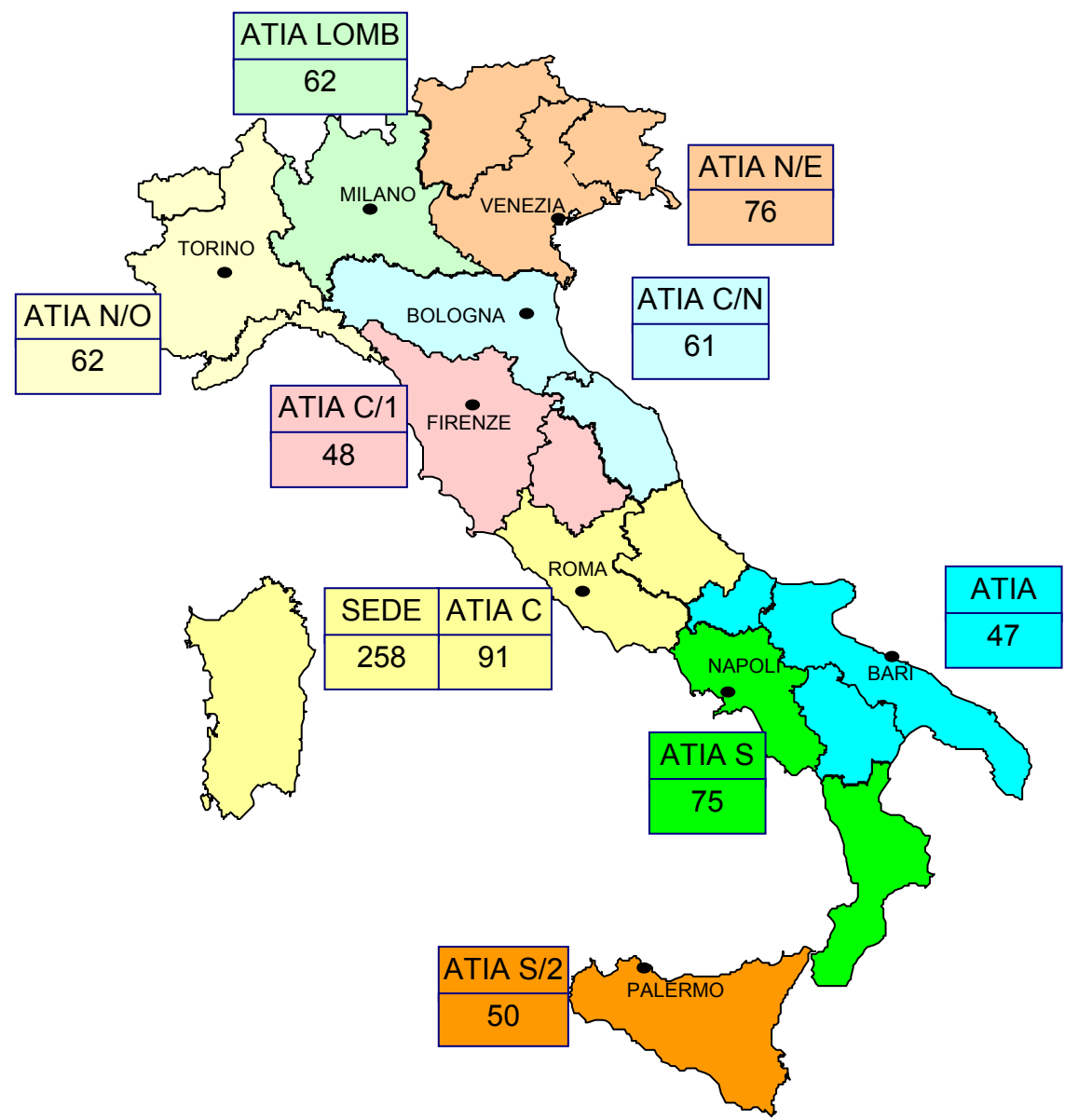
### 4. **Vendite rateali alloggi residenziali**

Avvio nel 2006 della gestione dei Piani Rateali delle vendite dilazionarie.

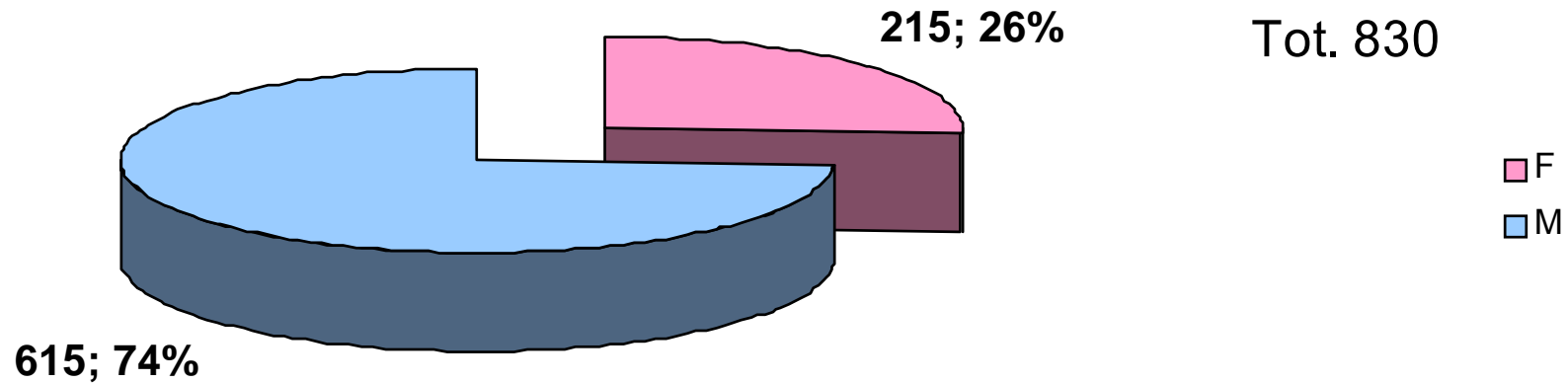
I nuovi Piani prevedono l'attivazione del metodo di incasso della Domiciliazione Postale Preautorizzata.

### Dir. Centrale Immobili e Acquisti - Distribuzione Centro-Territorio

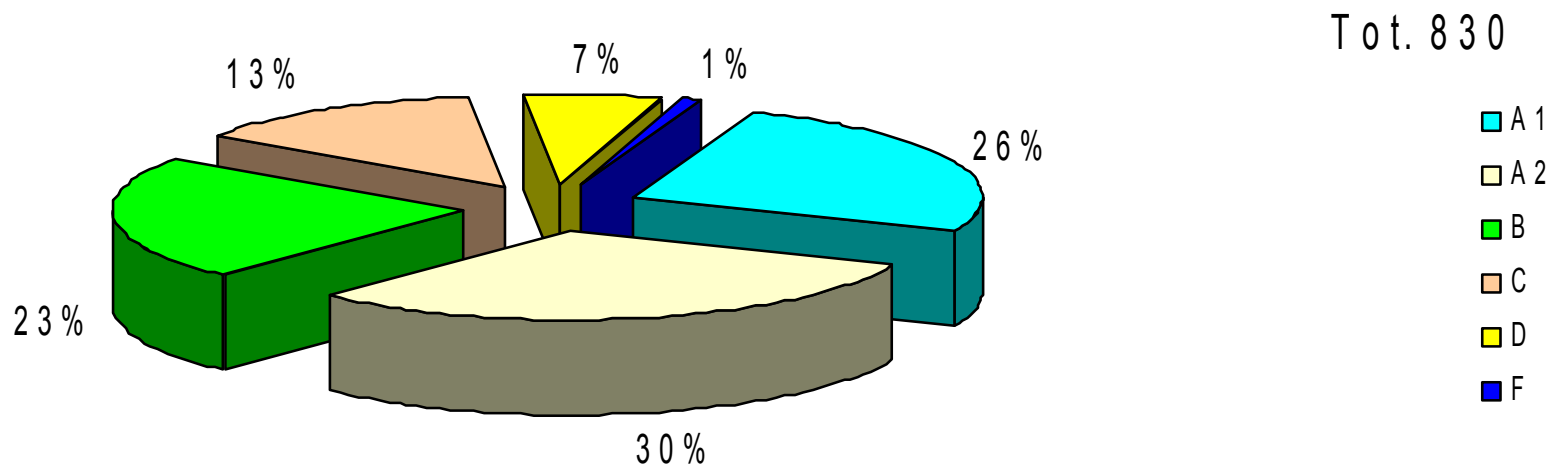




### Dir. Centrale Immobili e Acquisti - Distribuzione per Sesso



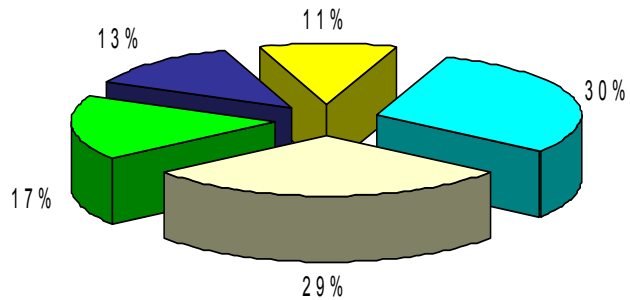
## Dir. Centrale Immobili e Acquisti - Distribuzione per Livello Inquadramentale



A1	A2	B	C	D	F	Totale
214	254	190	111	55	6	830

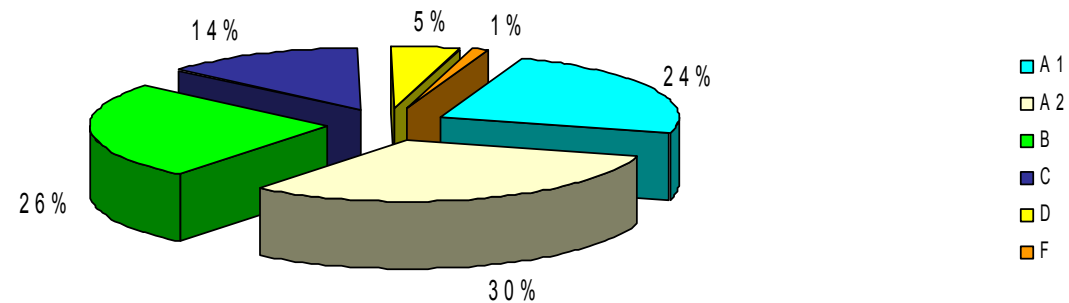
## Dir. C. Immobili e Acquisti – Distribuzione per Livello Inquadramentale

Dir. Centrale Immobili e Acquisti - Distribuzione per Livello Inquadramentale Centro



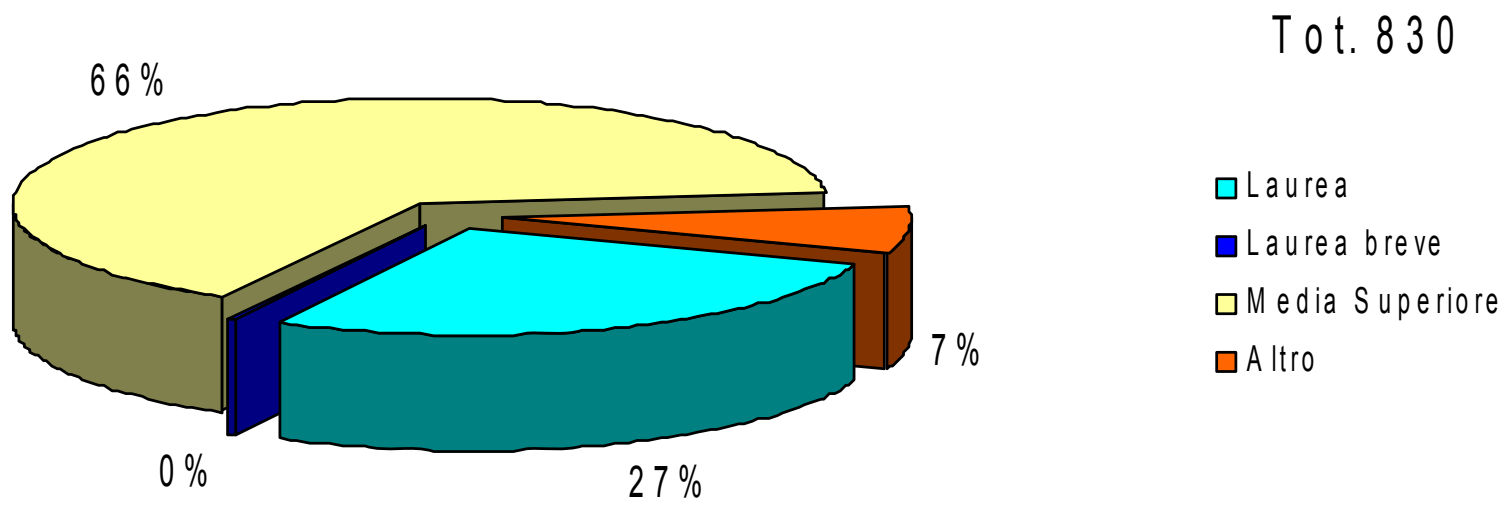
Centro	A1	A2	B	C	D	Totale
	77	76	44	33	28	258

Dir. Centrale Immobili e Acquisti - Distribuzione per Livello Inquadramentale Territorio

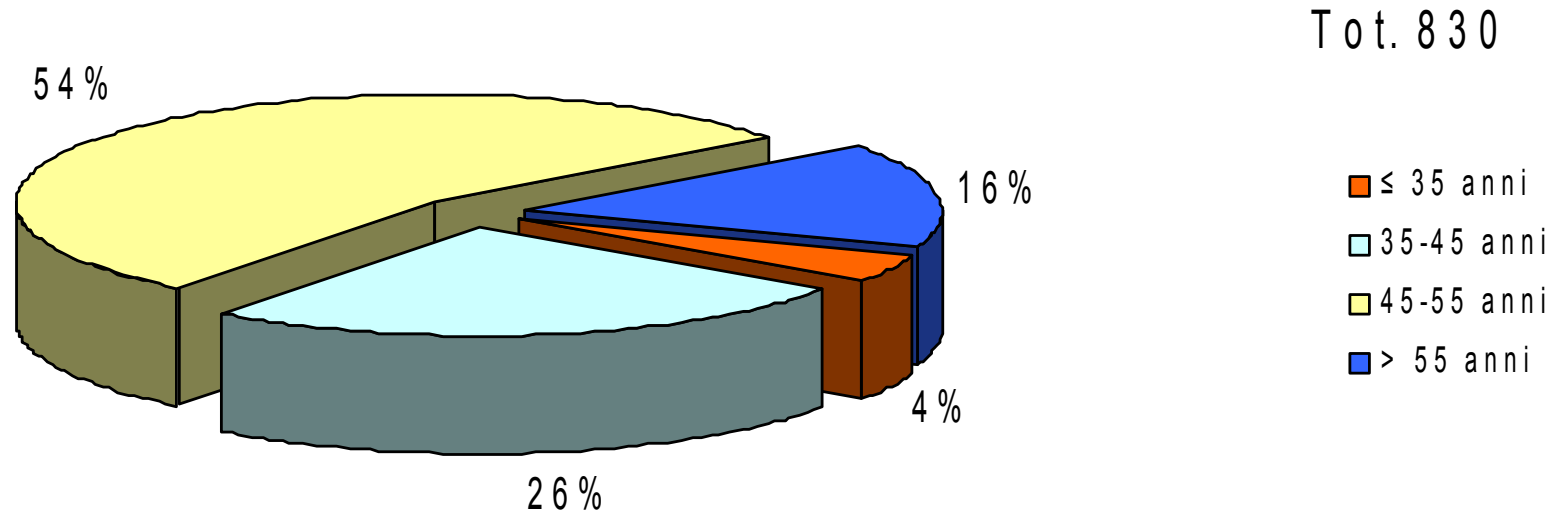


Territorio	A1	A2	B	C	D	F	Totale
	137	178	146	78	27	6	572

Dir. Centrale Immobili e Acquisti - Distribuzione per Titolo di Studio



Dir. Centrale Immobili e Acquisti - Distribuzione per Fascia di Età



Dir. Centrale Immobili e Acquisti - Distribuzione per Fascia di Anzianità

