

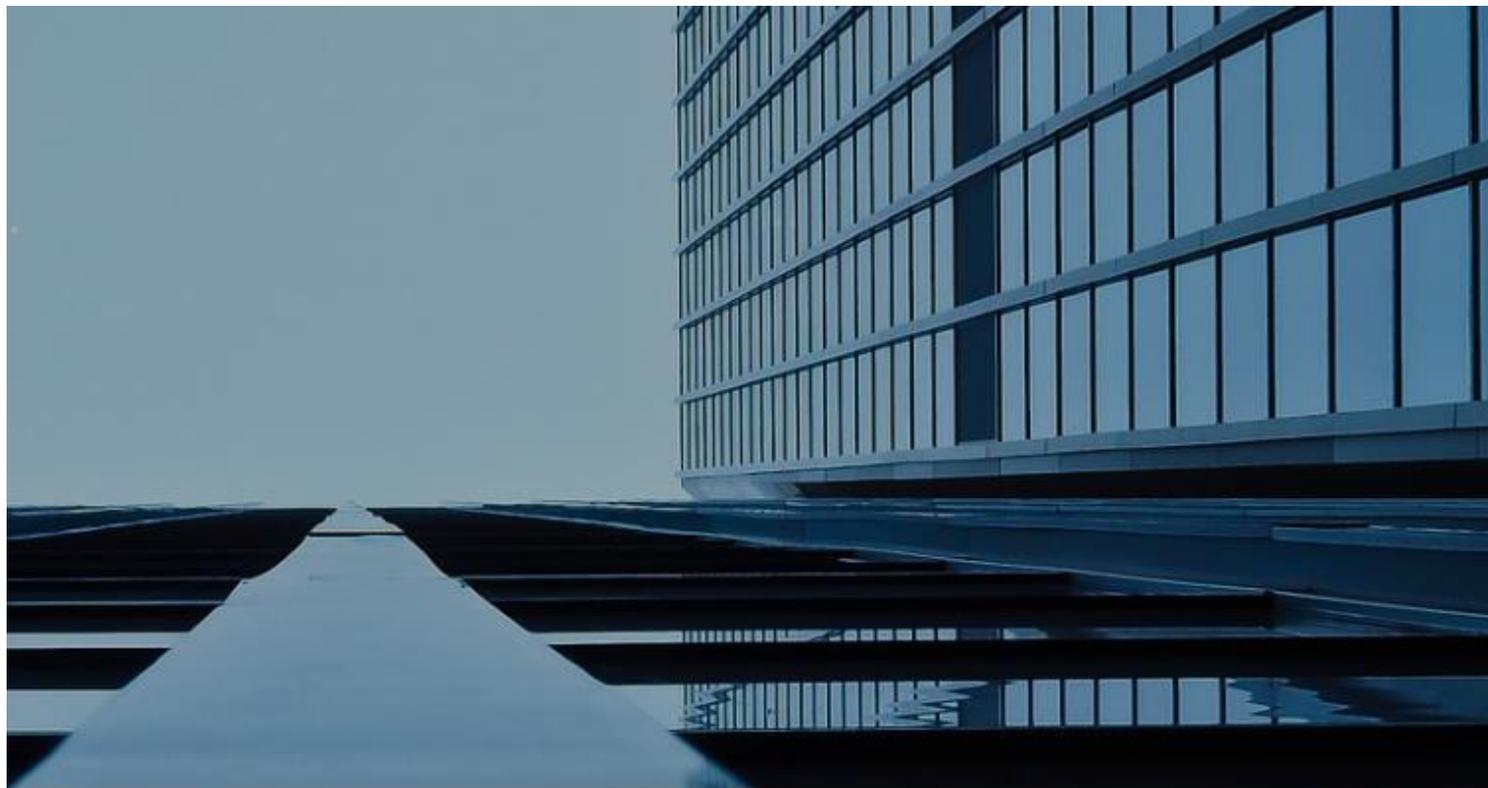


PREGIA
ASSOCIAZIONE

Webinar
20.04.2021
*Approccio
strategico
agli UTP*

Carlo
FRITTOLI

**GESTIONE
STRATEGICA
DEGLI IMMOBILI
NELLE AZIENDE
IN DIFFICOLTA'**



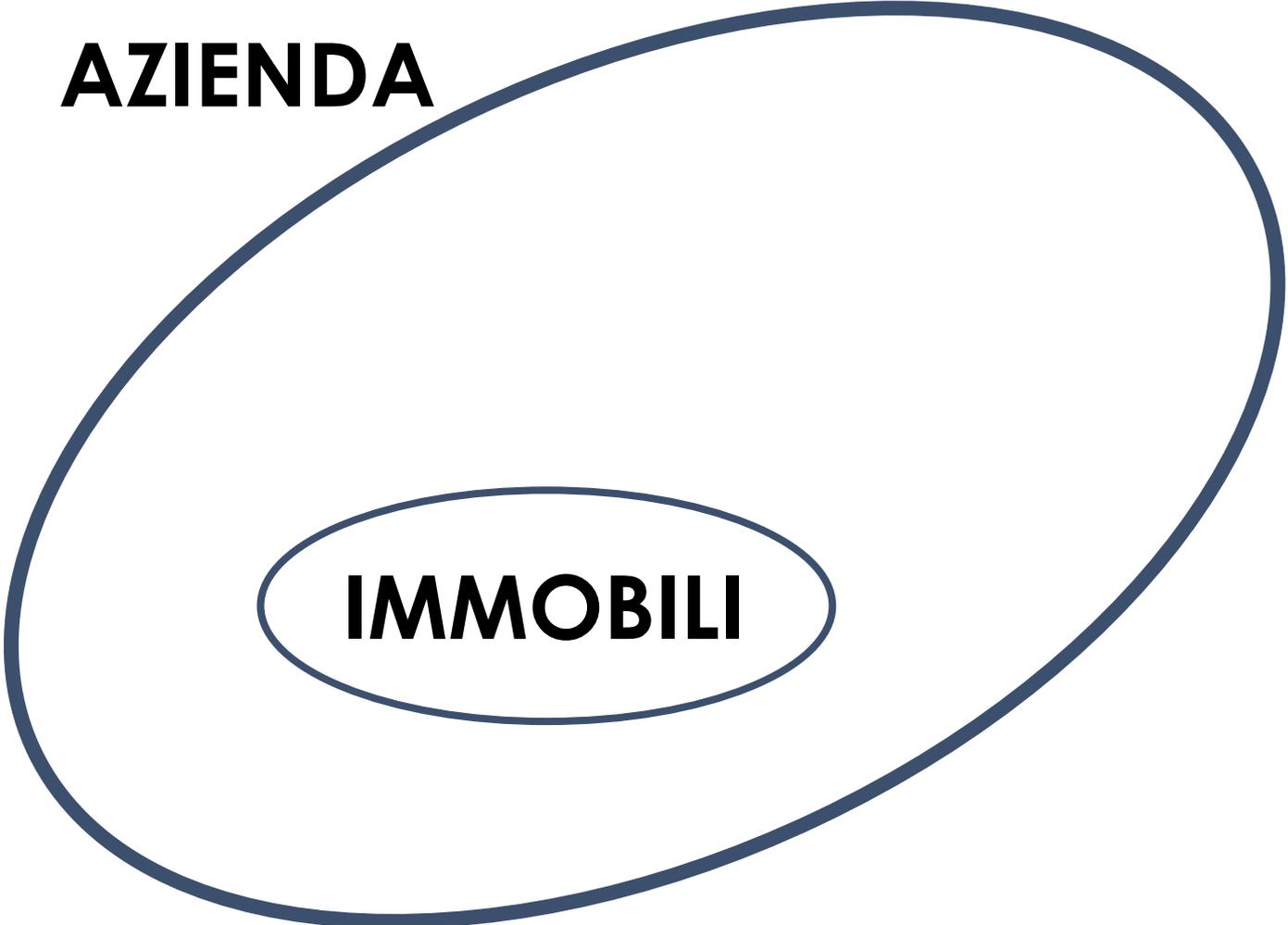
Gestione strategica degli immobili nelle aziende in difficoltà



PREGIA
ASSOCIAZIONE

Nell'impresa

AZIENDA



Webinar
20.04.2021
*Approccio
strategico
agli UTP*

Carlo
FRITTOLI

**GESTIONE
STRATEGICA
DEGLI IMMOBILI
NELLE AZIENDE
IN DIFFICOLTA'**

IMMOBILI



Nelle analisi strategiche

PREGIA
ASSOCIAZIONE

Webinar
20.04.2021
*Approccio
strategico
agli UTP*

Carlo
FRITTOLI

AZIENDA

Contesto competitivo

IMMOBILI

Mercato immobiliare



**GESTIONE
STRATEGICA
DEGLI IMMOBILI
NELLE AZIENDE
IN DIFFICOLTA'**



PREGIA
ASSOCIAZIONE

Webinar
20.04.2021
*Approccio
strategico
agli UTP*

Carlo
FRITTOLI

**GESTIONE
STRATEGICA
DEGLI IMMOBILI
NELLE AZIENDE
IN DIFFICOLTA'**

I parametri di riferimento per gli immobili strumentali

AZIENDA

Contesto competitivo

PERTINENZA



ADEGUATEZZA

**VALORIZZAZIONE
CONGRUITA'**

IMMOBILI

Mercato immobiliare





PREGIA
ASSOCIAZIONE

Webinar
20.04.2021
*Approccio
strategico
agli UTP*

Carlo
FRITTOLI

**GESTIONE
STRATEGICA
DEGLI IMMOBILI
NELLE AZIENDE
IN DIFFICOLTA'**

Nelle strategie d'impresa...

IMMOBILI STRUMENTALI



in locazione



in proprietà



PREGIA
ASSOCIAZIONE

Webinar
20.04.2021
*Approccio
strategico
agli UTP*

Carlo
FRITTOLI

**GESTIONE
STRATEGICA
DEGLI IMMOBILI
NELLE AZIENDE
IN DIFFICOLTA'**

Nelle strategie d'impresa...

IMMOBILI STRUMENTALI



in locazione

VERIFICHE di
CONGRUITA'

STRATEGIE di
SOSTITUZIONE



in proprietà

VERIFICHE di
POTENZIALITA'

STRATEGIE di
VALORIZZAZIONE



Nelle strategie d'impresa...

IMMOBILI STRUMENTALI



in locazione



in proprietà

RISPONDENZA DELL'IMMOBILE
ALLE ATTUALI ESIGENZE AZIENDALI

CAPACITA' DELL'IMPRESA A
SOSTENERE I COSTI IMMOBILIARI
(ESPRESSI O FIGURATIVI)

Webinar
20.04.2021
*Approccio
strategico
agli UTP*

*Carlo
FRITTOLI*

GESTIONE
STRATEGICA
DEGLI IMMOBILI
NELLE AZIENDE
IN DIFFICOLTA'



PREGIA
ASSOCIAZIONE

Webinar
20.04.2021
*Approccio
strategico
agli UTP*

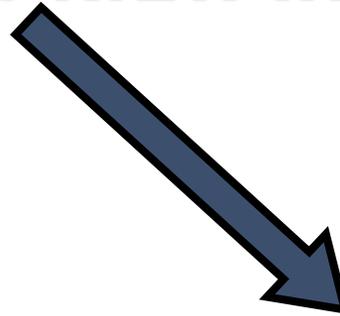
Carlo
FRITTOLI

**GESTIONE
STRATEGICA
DEGLI IMMOBILI
NELLE AZIENDE
IN DIFFICOLTA'**

Verifica di sostenibilità

Tecnica di TRASFORMAZIONE

da PROPRIETARIO



a CONDUTTORE

*Come cambiano i risultati
economico/finanziari?*



PREGIA
ASSOCIAZIONE

Webinar
20.04.2021
*Approccio
strategico
agli UTP*

Carlo
FRITTOLI

**GESTIONE
STRATEGICA
DEGLI IMMOBILI
NELLE AZIENDE
IN DIFFICOLTA'**

Trasformazione del **RISULTATO ECONOMICO (R)**

MAGGIORI COSTI:

- Canone di mercato (C)

MINORI COSTI:

- Ammortamento del bene (A)
- Oneri finanziari specifici (O)

$$\mathbf{R - C + A + O = R \textit{ trasformato}}$$



PREGIA
ASSOCIAZIONE

Webinar
20.04.2021
*Approccio
strategico
agli UTP*

*Carlo
FRITTOLI*

**GESTIONE
STRATEGICA
DEGLI IMMOBILI
NELLE AZIENDE
IN DIFFICOLTA'**

Le ricadute in ambito strategico

POSSIBILI ESITI della verifica di sostenibilità sull'impresa proprietaria :

- 1) canone **SOSTENIBILE**
- 2) canone **NON SOSTENIBILE**



PREGIA
ASSOCIAZIONE

Webinar
20.04.2021
*Approccio
strategico
agli UTP*

Carlo
FRITTOLI

GESTIONE
STRATEGICA
DEGLI IMMOBILI
NELLE AZIENDE
IN DIFFICOLTA'

Nel caso di canone sostenibile...

- congruità dei COSTI :

gli oneri immobiliari sono in linea col
processo economico

Nel caso di impresa proprietaria

- piena VALORIZZAZIONE del BENE :

l'immobile è utilizzato nel migliore dei
modi, visto che genera un reddito non
inferiore a quello meramente
immobiliare (canone di mercato)



PREGIA
ASSOCIAZIONE

Webinar
20.04.2021
*Approccio
strategico
agli UTP*

Carlo
FRITTOLI

GESTIONE
STRATEGICA
DEGLI IMMOBILI
NELLE AZIENDE
IN DIFFICOLTA'

Nel caso di canone NON sostenibile...

- **NON congruità dei COSTI :**

gli oneri immobiliari eccedono le
capacità economiche dell'impresa

Nel caso di impresa proprietaria

- **NON VALORIZZAZIONE del BENE :**

nell'attuale configurazione l'utilizzo
dell'immobile genera

redditi insufficienti,

minori del canone di mercato



PREGIA
ASSOCIAZIONE

Webinar
20.04.2021
*Approccio
strategico
agli UTP*

Carlo
FRITTOLI

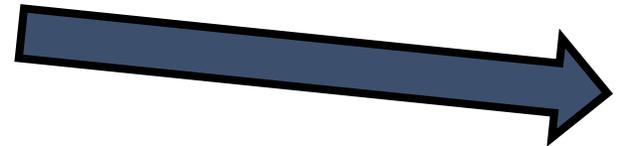
**GESTIONE
STRATEGICA
DEGLI IMMOBILI
NELLE AZIENDE
IN DIFFICOLTA'**

Canone non sostenibile : strategie

Se il risultato economico non riesce a coprire un canone di mercato per l'immobile che l'azienda sta utilizzando, significa che l'azienda **NON SE LO PUO' PERMETTERE.**

Nel caso di impresa proprietaria del bene, sta **DISTRUGGENDO VALORE**, in quanto **non ottiene il NORMALE REDDITO IMMOBILIARE.**

SI CONFIGURANO DUE EVENIENZE





PREGIA
ASSOCIAZIONE

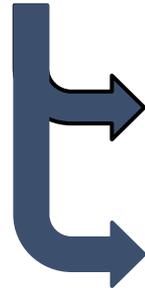
Webinar
20.04.2021
*Approccio
strategico
agli UTP*

Carlo
FRITTOLI

GESTIONE
STRATEGICA
DEGLI IMMOBILI
NELLE AZIENDE
IN DIFFICOLTA'

1) IMMOBILE TROPPO GRANDE

Forse anche a seguito di graduali contrazioni dell'attività, l'impresa sta operando in uno spazio sovradimensionato.



**RIDIMENSIONARSI E AFFITTARE
GLI SPAZI ECCEDENTI**

TRASFERIRSI

2) IMMOBILE TROPPO «RICCO»

Forse anche a seguito di graduali trasformazioni urbane e del mercato immobiliare, l'attività dell'impresa sta generando un valore aggiunto inferiore a quello degli altri immobili dello stesso segmento.

[ad es. - immobile commerciale dove si vende una merceologia meno qualificata delle altre presenti in zona]



TRASFERIRSI



PREGIA
ASSOCIAZIONE

Webinar
20.04.2021
*Approccio
strategico
agli UTP*

Carlo
FRITTOLI

**GESTIONE
STRATEGICA
DEGLI IMMOBILI
NELLE AZIENDE
IN DIFFICOLTA'**

Canone non sostenibile : caso «captive»

All'interno di gruppi societari
può capitare che immobili
siano concessi in locazione a
CANONI SOPRA MERCATO
per drenare utili dalla
funzione operativa
all'immobiliare



PREGIA
ASSOCIAZIONE

Webinar
20.04.2021
*Approccio
strategico
agli UTP*

Carlo
FRITTOLI

**GESTIONE
STRATEGICA
DEGLI IMMOBILI
NELLE AZIENDE
IN DIFFICOLTA'**

Le domande cruciali

L'attuale **utilizzo** degli immobili aziendali è coerente in termini economici coi rispettivi **valori di mercato**?

La loro **redditività implicita** (figurativa) conferma quella potenzialmente conseguibile affittandoli a terzi?

Quali sono gli **effetti finanziari** connessi al mantenimento/vendita di tali immobili?



PREGIA
ASSOCIAZIONE

Webinar
20.04.2021
*Approccio
strategico
agli UTP*

Carlo
FRITTOLI

**GESTIONE
STRATEGICA
DEGLI IMMOBILI
NELLE AZIENDE
IN DIFFICOLTA'**

Valorizzazione dell'immobile

COSA NON SERVE :

- *Una valutazione da «Tribunale»
o da «pratica di mutuo»*
- *Un approccio rivolto al passato*



PREGIA
ASSOCIAZIONE

Webinar
20.04.2021
*Approccio
strategico
agli UTP*

Carlo
FRITTOLI

**GESTIONE
STRATEGICA
DEGLI IMMOBILI
NELLE AZIENDE
IN DIFFICOLTA'**

Valorizzazione dell'immobile

COSA OCCORRE :

- *Un'analisi dettagliata NON solo dell'oggetto, ma anche dei più probabili **utenti/acquirenti***
- *Una visione prospettica, individuando innovative **potenzialità d'utilizzo***



PREGIA
ASSOCIAZIONE

Webinar
20.04.2021
*Approccio
strategico
agli UTP*

Carlo
FRITTOLI

GESTIONE
STRATEGICA
DEGLI IMMOBILI
NELLE AZIENDE
IN DIFFICOLTA'

E gli immobili «merce»?

COSA NON SERVE :

- *Una valutazione da «Tribunale»
o da «pratica di mutuo»*

NON ESISTE UN VALORE A MQ.

Esiste solo un *«business plan»* che
definisce:

FASCE di {
- **PREZZI**
- **QUANTITA'**
- **TEMPI**



PREGIA
ASSOCIAZIONE

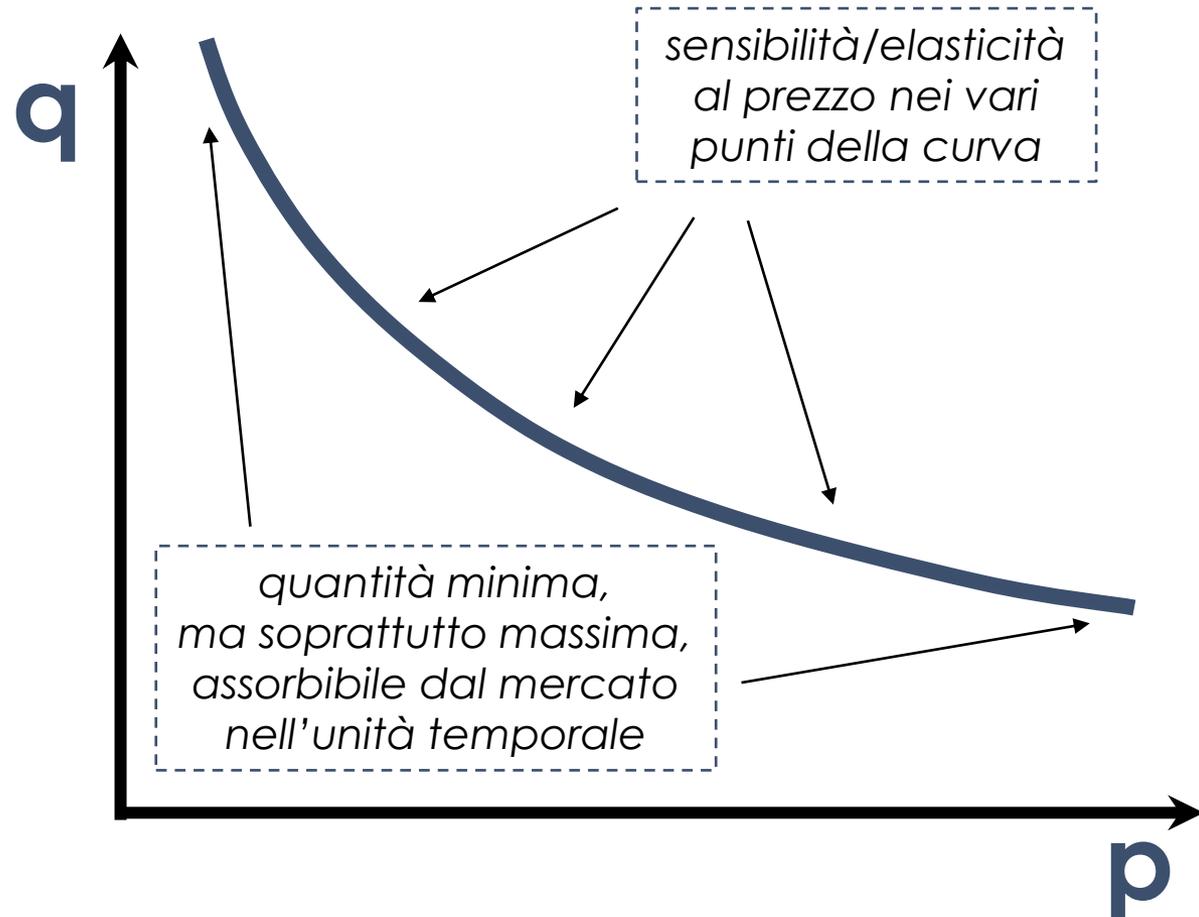
Webinar
20.04.2021
Approccio strategico agli UTP

Carlo
FRITTOLI

GESTIONE STRATEGICA DEGLI IMMOBILI NELLE AZIENDE IN DIFFICOLTA'

Analisi quantitativa

STIMA DELLA CURVA DELLA DOMANDA





PREGIA
ASSOCIAZIONE

Webinar
20.04.2021
*Approccio
strategico
agli UTP*

Carlo
FRITTOLI

GESTIONE
STRATEGICA
DEGLI IMMOBILI
NELLE AZIENDE
IN DIFFICOLTA'

Analisi qualitativa

- caratteristiche dei beni
- mappatura della **concorrenza**
- comportamento della **domanda** negli altri cantieri
- **qualità** effettiva/percepita => **prezzi**
- singoli requisiti => differenziali di prezzi

**CATENA del
VALORE per**



- l'OFFERTA
- la DOMANDA



PREGIA
ASSOCIAZIONE

Webinar
20.04.2021
*Approccio
strategico
agli UTP*

Carlo
FRITTOLI

**GESTIONE
STRATEGICA
DEGLI IMMOBILI
NELLE AZIENDE
IN DIFFICOLTA'**

Politica commerciale

- punti di **forza**
- punti di **debolezza**
- «target» di riferimento e **processi decisionali** d'acquisto
- **vantaggi** competitivi
- «marketing plan»
- **strategia di uscita** («exit strategy»)



PREGIA
ASSOCIAZIONE

Webinar
20.04.2021
*Approccio
strategico
agli UTP*

Carlo
FRITTOLI

**GESTIONE
STRATEGICA
DEGLI IMMOBILI
NELLE AZIENDE
IN DIFFICOLTA'**

*Per chi vuole
approfondire...*



CRISI, GESTIONE ECONOMICO FINANZIARIA E RILANCIO DELL'IMPRESA

L'attività del Commercialista nella consulenza aziendale per la prevenzione, gestione e risoluzione della crisi d'impresa

Marcello Pollio

Alessandro Mattavelli



PREGIA
ASSOCIAZIONE

Webinar
20.04.2021
*Approccio
strategico
agli UTP*

Carlo
FRITTOLI

**GESTIONE
STRATEGICA
DEGLI IMMOBILI
NELLE AZIENDE
IN DIFFICOLTA'**



PREGIA
ASSOCIAZIONE

[HOME](#)

[ASSOCIAZIONE](#)

[NEWS](#)

[SERVIZI](#)

[STRUMENTI](#)

[CONTATTI](#)

Area riservata

Cerca



PREGIA

Associazione **PR**ofessionisti **E**conomico
GIuridici per gli Immobili **A**ziendali

www.pregia.org

<https://www.pregia.org/libreria/>