

AL SERVIZIO DEL VALORE

*Il 7 settembre al convegno de ilQI
si incontrano le competenze per la gestione
del building e la sua valorizzazione*

di Pietro Zara



"Sono fermamente convinto che la progettazione integrata sia l'unico approccio che possa garantire l'efficienza del risultato, permettendo di avere una visione a lungo raggio del progetto". A dirlo è **Massimo Roj**, amministratore delegato di **Progetto CMR**, che il prossimo 7 settembre sarà tra i relatori del convegno **"Servizi: come valorizzare il building"**, organizzato da ilQI a Milano. Alla base dell'incontro ci sarà un incrocio di molte competenze diverse che possono agire insieme per perseguire un unico scopo: mantenere, gestire e valorizzare l'edificio nel modo più efficiente possibile. Sotto questo cappello raccoglieremo tutti i cosiddetti "servizi tecnici per l'immobiliare", la cui efficacia, come sottolinea **Roj**, parte proprio da una progettazione pensata sul lungo termine: "A livello di building, la progettazione integrata favorisce la semplificazione e massimizza l'efficacia della gestione, essendo tutti gli aspetti legati a essa già contemplati fin dalle prime fasi, con notevole beneficio per il management".



MASSIMO ROJ



AL SERVIZIO DEL VALORE



S



20



Il management dell'immobile è quindi il perno attorno a cui ruota l'attività dei servizi, perché un asset ben gestibile è un asset che mantiene e accresce il suo valore nel tempo. "La gestione dell'edificio è un aspetto fondamentale", sottolinea **Karl Oberhollenzer**, Country Manager per l'Italia du Zumtobel Group, che dal suo punto di vista spiega: "L'evoluzione tecnologica e la maturità del Led oggi permettono di entrare con l'illuminazione nell'era 4.0 e nel mondo IoT. L'impianto oggi interagisce con l'edificio e i suoi utilizzatori in modo personalizzato, portando la luce solo dove serve, quando serve e nella quantità commisurata allo specifico compito visivo".

Gestire la tecnologia. L'osservazione di Oberhollenzer ci porta in un campo forse ancora inesplorato: come gestire efficacemente gli immobili alle porte della loro rivoluzione tecnologica? Guardando in particolare al mercato residenziale, l'amministratore unico di Sigest, **Vincenzo Albanese**, afferma: "Nel mondo della casa, la presenza sempre più significativa della tecnologia garantisce più elevati livelli di sicurezza e di comfort e incide sui costi di manutenzione, per la richiesta di esperti specializzati. Affinché il servizio di post vendita sia efficace, è necessaria una 'rivoluzione copernicana': nel settore delle costruzioni, ricerca e innovazione molte volte sono demandate alle aziende che producono componenti per l'edilizia, mentre l'impresa costruttrice assume di fatto il ruolo di solo assemblatore. Un meccanismo che genera debolezza strutturale del sistema perché in fase di gestione dell'immobile le responsabilità non sono chiare".



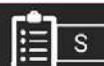
**KARL
OBERHOLLENZER**



**VINCENZO
ALBANESE**



AL SERVIZIO DEL VALORE



21



"L'analisi dei dati di un edificio può fornire informazioni di valore sullo stato di salute e sull'andamento delle performance della struttura, a patto però di avere a disposizione un'adeguata combinazione di tecnologia e competenze per raccogliere e analizzare le informazioni in modo efficiente", aggiunge **Fabio Bruschi**, direttore generale di Honeywell Building Solutions Italia. "La crescita del numero di dispositivi mobili, di oggetti connessi e di informazioni archiviate in cloud sta generando, infatti, un incremento significativo della quantità di dati disponibili. È necessario selezionare e convertire i dati generati dagli edifici in informazioni utilizzabili per trasformare gli stabili in asset strategici".

Fondamentale anche la manutenzione e la garanzia di prestazione dei componenti tecnologici. Parlando di climatizzazione, afferma **Luigi Celeste** di Mitsubishi Electric: "Una società di service che opera su impianti di climatizzazione e vuole proporsi al mercato come un operatore in grado di fornire a un cliente qualità del servizio orientata alla soddisfazione del comfort, deve essere presente capillarmente su tutto il territorio nazionale, con operatori costantemente aggiornati sulle nuove tecnologie, garantendo a tutti agli operatori del settore come gli installatori e le società di facility management e non ultimo agli utilizzatori finali, servizi di manutenzione a più livelli di complessità, orientati non solo al controllo periodico delle macchine, alla salvaguardia dell'investimento impiantistico e alla riduzione dei costi di gestione e dei guasti accidentali, ma anche alla soddisfazione delle esigenze di comfort degli utenti".



FABIO BRUSCHI



LUIGI CELESTE



SERVIZIO DE VALORE



S



22



Dare il giusto valore. La gestione del building è quindi un lungo e incessante lavoro coordinato, che si realizza nel mantenimento e accrescimento del valore di un edificio sul mercato. E qui, parlando concretamente di valore, entrano in gioco le valutazioni, un campo in cui si riscontrano ancora difficoltà nel nostro Paese. "Sul tema del conflitto di interesse, la normativa italiana è molto più restrittiva rispetto a quella degli altri Paesi, togliendo di fatto la possibilità per l'esperto indipendente e per l'intero gruppo di appartenenza di fare attività di advisory, property e facility management, project management e agency per la SGR della quale si è esperti indipendenti", spiega **Leo Civelli**, CEO Europe di Duff & Phelps REAG, che al convegno del 7 settembre interverrà anche nella veste associativa di Assoimmobiliare. "Gli effetti di questo provvedimento sul mercato delle valutazioni sono stati notevoli, comportando la scelta da parte di alcune società di non fare più attività di esperto indipendente per concentrarsi su altre più remunerative. Risultato che ha allontanato dal mercato alcuni dei grandi player internazionali, che sono comunque garanzia di qualità e know-how consolidato".

"La valutazione, in particolare a livello corporate, si configura come uno degli strumenti alla base delle strategie di sviluppo e riqualificazione degli immobili", aggiunge **Andrea Garibaldi** di Yard. "Occorre però un elevato livello di trasparenza del mercato immobiliare e un'ampia disponibilità di dati, sul modello di quanto avviene generalmente in mercati più maturi come quello UK, con report di valutazione che non prevedano una rappresentazione asettica di dati tecnici ed economici, bensì che tendano all'integrazione



LEO CIVELLI



ANDREA GARIBALDI



AL SERVIZIO DEL VALORE



23



di elementi di natura consulenziale a supporto delle strategie di valorizzazione, sia nell'accezione più tipica di 'enhancement' del building, sia nell'ottica di valorizzazione intesa come attività propedeutica alla dismissione dell'immobile".

E infine non dimentichiamoci dei servizi utili a valorizzare gli immobili legati a crediti deteriorati. Afferma **Giordano Graff**, Partner di Avalon: "L'attenzione al sottostante immobiliare al credito è sempre maggiore sia per chi si ritrova ad avere tra i propri attivi un'importante massa di crediti ipotecari (gli istituti di credito), sia per gli investitori che hanno acquisito ampi portafogli di crediti ipotecari, sia per le società di leasing. Gli advisor di real estate che forniscono anche servizi tecnici sono gli unici in grado di intervenire in tutte le fasi del mercato dei non performing secured: dall'analisi e valutazione del credito alla valorizzazione del sottostante immobiliare".



GIORDANO GRAFF

Come valorizzare il building. Dalla progettazione alla valorizzazione, quello dei servizi è un ampio spettro di attività sempre in moto, fatto di molte discipline tra loro distanti, ma che si incontrano nell'unico obiettivo di consegnare al mercato un prodotto immobiliare di valore. L'appuntamento per tutti gli attori di questa filiera fondamentale del nuovo real estate sorto sulle ceneri della crisi è il 7 settembre a Milano. Non mancate!



AL SERVIZIO DEL VALORE



S



24

