

Sempre più complesse e articolate le strategie di management immobiliare

La gestione degli immobili in un'ottica di risparmio ed efficienza: nuovi strumenti

E' la gestione integrata la parola d'ordine imperante nell'ambito della moderna offerta di servizi di facility management. Oggi infatti più che mai, si è resa necessaria l'articolazione di una piattaforma integrata di servizi gestionali che coinvolge aspetti amministrativi, tecnici oltre che mirati al risparmio e all'efficienza energetica. Ermanno Pievani e Silvio Capello di Abaco Team ci spiegano le ragioni del cambiamento

L'evoluzione dei servizi di gestione

a cura di Ermanno Pievani, Responsabile Property & Facility Department, Abaco Team - Gruppo Gabetti

I servizi all'immobiliare, in un periodo di congiuntura economica e di richieste sempre più articolate da parte del mercato, si stanno orientando sempre più verso un concetto di integrazione dove, attraverso un unico interlocutore, possano essere soddisfatte le varie esigenze gestionali degli edifici. Integrando, infatti, gli aspetti amministrativi e tecnici, normalmente demandati alle strutture di property e facility management, oltre ad avere efficienza di processo, è possibile impostare budget sia in funzione dei canoni percepiti, sia delle reali esigenze tecniche dell'immobile con l'obiettivo sempre di garantire la sostenibilità del budget stesso. Se alle attività gestionali di cui sopra si uniscono anche i servizi di natura tecnica, necessari a concretizzare il budget previsto, l'interlocutore in grado di eseguire anche queste attività acquisisce un vantaggio competitivo importante che gli permette di svolgere tutti i servizi in modo altamente concorrenziale rispetto ad altri soggetti operanti nel settore, ma meno strutturati.

All'efficienza gestionale appena descritta si deve poi aggiungere l'insieme delle attività che possono garantire efficienza in ambito energetico e che si traducono nuovamente nella riduzione dei costi gestionali. Oggi, si evidenzia la possibilità, di sfruttare nuovi strumenti che permettono il raggiungimento di buoni livelli di efficienza energetica negli edifici gestiti anche con interventi significativi il cui costo può essere opportunamente gestito da operatori di un certo tipo quali le ESCo (Energy Service Company). L'obiettivo primario delle ESCo è quello di vendere una «garanzia di risparmio energetico» attraverso un approccio per fasi che va dall'audit energetico, necessario per definire preliminarmente le opere da eseguirsi sull'immobile, alla fase esecutiva e, dopo la chiusura delle opere, alla fase di monitoring dei risultati con la pianificazione di eventuali azioni correttive. In sintesi, nei contratti di questo tipo, la ESCo viene remunerata sulla base dei risultati effettivi che il cliente consegue attraverso l'implementazione e l'ammodernamento della

tecnologia, degli impianti e delle strutture esistenti secondo la logica del WIN-WIN. E' evidente che l'elemento fondamentale per una riqualificazione sostenibile, si basa sulle competenze della ESCo in tutte le fasi del processo con particolare riferimento a quella di auditing perché a seguito della diagnosi vengono delineate le strategie per l'immobile oggetto di analisi.



Il quadro legislativo

a cura di Silvio Capello, Responsabile HSE & Energy Department, Abaco Team - Gruppo Gabetti

Anche la normativa a livello europeo e nazionale si colloca in un'ottica di efficienza energetica e massimizzazione dei risparmi. E' stato recentemente approvato il D.Lgs 4 luglio n.102 relativo all'attuazione della direttiva europea 2012/27/UE (efficienza energetica), che stabilisce un quadro di misure per la promozione e il miglioramento dell'efficienza energetica che concorrono al conseguimento dell'obiettivo nazionale di risparmio energetico consistente nella riduzione, entro l'anno 2020, di 20 milioni di tonnellate equivalenti di petrolio dei consumi di energia primaria, pari a 15,5 milioni di tonnellate equivalenti di petrolio di energia finale, conteggiati a partire dal 2010 in coerenza con la Strategia Energetica Nazionale. Tra le varie novità introdotte dal Decreto, si evidenzia l'obbligo per le grandi imprese di eseguire una diagnosi energetica nei siti produttivi posti sul territorio nazionale entro il 5/12/2015 e in seguito, ogni 4 anni. Le diagnosi energetiche devono essere eseguite da Società di Servizi Energetici, Esperti in Gestione dell'Energia, Auditor Energetici dotati di particolari requisiti. A tale proposito si precisa che per grande impresa si intende un'azienda che occupa più di 250 persone, il cui fatturato annuo supera i 50 milioni di euro o il cui totale di bilancio annuo supera i 43 milioni di euro

quindi è facile intuire la portata di questa novità. Si fa presente, inoltre, che ci sono anche Grandi Imprese non soggette a questo obbligo poiché già operanti in un'ottica di risparmio energetico, nello specifico, ci si riferisce a imprese già certificate EMAS, o ISO 50001 (Sistemi di Gestione Energia), o EN ISO 14001 (Sistemi di Gestione Ambientale), purché il loro sistema di gestione includa già audit energetici conformi a quanto previsto dal Decreto. Altra novità del Decreto è la creazione e gestione da parte di ENEA di una banca dati delle imprese soggette a diagnosi energetica nella quale saranno riportate le principali informazioni di carattere anagrafico del soggetto obbligato e dell'auditor, la data di esecuzione delle diagnosi e i risultati del rapporto. ENEA stessa, svolgerà controlli al fine di accertare la conformità delle diagnosi alle prescrizioni del Decreto, tramite una selezione annuale di una percentuale statisticamente significativa della popolazione delle imprese soggette all'obbligo. L'attività di controllo potrà prevedere anche verifiche in situ. Saranno previste sanzioni nel caso di inottemperanza delle disposizioni di cui ai punti precedenti pertanto è evidente l'impegno del legislatore di recepire in modo completo i dettami della Direttiva Europea per mantenere il passo dei Paesi più virtuosi in

questo settore (normalmente quelli dell'area centro-settentrionale dell'Europa) ed evitare i problemi che si sono verificati in passato con sanzioni da parte dell'Unione Europea per l'Italia a causa dell'inosservanza di alcuni obblighi in fase di recepimento di precedenti Direttive Europee. Un esempio è quello del non completo recepimento della Direttiva Europea 2002-91-CE che a suo tempo aveva introdotto la Certificazione Energetica in Italia attraverso il D.Lgs 192/2005; con successivi Decreti, l'Italia aveva eliminato alcuni obblighi e sanzioni per i soggetti coinvolti nel processo di certificazione, obblighi che invece erano previsti nella Direttiva Europea, con conseguente messa in mora dell'Italia da parte dell'UE.

