



Servizi tecnici: i nuovi protagonisti

L'industria immobiliare italiana sta crescendo secondo i parametri internazionali e, per questa ragione, ha messo al centro dei propri interessi i servizi dedicati al patrimonio. L'obiettivo dichiarato è quello di estrarre più valore dagli edifici intervenendo su tutto il loro ciclo di vita ma, in modo particolare, sulla complessa attività della gestione. Per troppo tempo, anzi da sempre, la proprietà ha considerato il servizio come un costo, quindi come una spesa da evitare. Le conseguenze sono state tragiche con l'appalesarsi della crisi che ha messo in discussione tutti i modelli di business immobiliare. Ora da tutte le parti si invoca a gran voce l'innovazione nella conduzione degli immobili chiedendo che a contribuire siano anche l'industria produttrice di tecnologia, i professionisti che operano nella progettazione, i manager che si occupano del building. Siamo di fronte a un processo che sta iniziando un lungo cammino evolutivo dove l'attenzione sarà sempre più rivolta alla corretta conduzione degli asset in luogo delle attività speculative finora adottate. Il convegno di oggi di cui questa rivista riporta alcune sintesi degli interventi si inserisce nel filone che il Quotidiano Immobiliare ha deciso di percorrere da qualche anno a questa parte: portare avanti la parte più dinamica del mercato sostenendo gli operatori meno tradizionali che cercano nell'immobile risultati economici stabili nel tempo e livelli di performance energetiche costanti.

Guglielmo Pelliccioli



RICS

the mark of
property
professionalism
worldwide

colnaghi@igni.it



LA NUOVA FORMA DEI SERVIZI ALL'IMMOBILE

Abaco Team fornisce servizi specialistici di alta qualità proponendo ai propri clienti una filiera di competenze integrate in grado di coprire tutte le esigenze dell'immobile.

- AUDIT & PROJECT MANAGEMENT
- HSE & ENERGY
- FACILITY MANAGEMENT
- PROPERTY MANAGEMENT
- LOANS APPRAISAL
- SISTEMI
- RE NETWORK SERVICES

GABETTIGROUP

www.abacoteam.com

A B



C O

T E A M

A professional portrait of Micaela Musso, a woman with dark, wavy hair, wearing a black turtleneck, a pearl necklace, and a white and black patterned blazer. She is looking directly at the camera with a neutral expression.

PIÙ GESTIONE DEL RISCHIO NEL PROPERTY MANAGEMENT

INTERVISTA A MICAELA MUSSO, DIRETTORE GENERALE ABACO TEAM

Un trend sui servizi immobiliari che accomuna gli edifici corporate ai condomini, con lo stesso obiettivo: la gestione del rischio attraverso piani di manutenzione sempre più puntuali e coperture assicurative tailor-made. Ne parla Micaela Musso, direttore generale di Abaco Team (Gruppo Gabetti).

Quali sono i modelli di contratto che si stanno affermando nel Property Management?

Sono contratti che danno al Property Manager un ruolo più diretto come custode dell'asset immobiliare con deleghe e procure specifiche in ambito di capacità di spese e su tematiche come sicurezza e ambiente. Questo trend arriva da un'implementazione dei servizi immobiliari partito cinque anni fa su un modello di processo di delega, che parte dal concetto di cruscotto di sicurezza sul patrimonio immobiliare. Il medesimo modello, che si sta affermando nel mondo corporate, si può declinare nel mondo del condominio, dove il nostro ruolo è aiutare la rete dei nostri amministratori a scegliere la polizza assicurativa più corretta per le esigenze del singolo immobile.

Nell'immobiliare corporate, invece, chi sono i vostri interlocutori?

I nostri clienti sono soprattutto le SGR, le società di gestione del risparmio che si occupano di fondi immobiliari. Troppo spesso la proprietà tende a sottovalutare i rischi legati alla vita degli edifici. Le SGR stanno acquisendo un atteggiamento diverso: hanno capito che il rischio è difficile da monitorare da soli e che i Property Manager sono i soggetti più adatti a seguire questo aspetto, che comporta potere di spesa e responsabilità economica. Negli ultimi contratti che abbiamo firmato con le SGR abbiamo acquisito le procure generali sulla gestione, in cui è inclusa anche la parte ambientale e quella della sicurezza (quest'ultima con particolare cura sulla parte impiantistica). Gli altri soggetti proprietari di portafogli immobiliari, penso ad esempio alle property company, è possibile che abbiano al loro interno una struttura che si occupi degli aspetti sicurezza e ambiente, ma la cultura della gestione di questi aspetti è abbastanza recente e sta crescendo. L'esigenza c'è e si sente: in futuro su questo tema avremo un settore molto più raffinato di quanto lo sia adesso.

Da dove si parte per monitorare i rischi sugli immobili?

Si parte da un macro-censimento sul patrimonio immobiliare per poi andare a stringere il cerchio sugli edifici a rischio più elevato. Si tratta quindi di individuare in modo preciso tutti quegli elementi di rischio che devono e possono essere

“

Si stanno affermando nel Property Management modelli di contratto che gli danno un ruolo più diretto come custode dell'asset immobiliare con deleghe e procure specifiche in ambito di capacità di spese e su tematiche come sicurezza e ambiente

sanati, oppure gestiti, attraverso programmazione, monitoraggio, controllo e gestione delle attività di manutenzione. L'altro passaggio essenziale è la copertura assicurativa, che deve essere adeguata e non generalista.

Quali sono i metodi che voi adottate per mappare tutti gli elementi necessari per definire la miglior copertura del rischio?

La parte fondamentale di questa fase è la registrazione dei dati tecnici sui portafogli immobiliari, con trend e statistiche che ci permettono di capirne le caratteristiche, con particolare attenzione su quelli che sono i contratti di manutenzione in essere e i problemi sugli impianti. Questo censimento puntuale sui dati storici ci permette di mettere in atto piani manutentivi, ma anche di individuare i rischi e di conseguenza individuare la polizza assicurativa migliore con i premi adeguati. Oggi le coperture assicurative attive sugli immobili sono spesso, come ho già detto, troppo generaliste. Da parte nostra riusciamo a progettare meglio questo tipo di coperture assicurative e anche i broker sono contenti di avere una mappatura dell'edificio così puntuale. Sempre nella logica della gestione del rischio, stiamo raccogliendo un sottostante di dati tecnici che ci permette di costruire modelli sempre più precisi di manutenzione, custodia e sicurezza dell'immobile. La stessa esperienza che abbiamo sul corporate la stiamo usando nell'altra nostra veste, che è quella della nostra rete in franchising di amministratori di condominio: anche per loro produciamo modelli di raccolta dati, per aiutarli a proporre ai proprietari degli immobili la polizza assicurativa più adatta.

Oggi le coperture assicurative attive sugli immobili sono spesso troppo generaliste. Da parte nostra riusciamo a progettare meglio questo tipo di coperture e anche i broker sono contenti di avere una mappatura dell'edificio così puntuale.

