

Gestire per creare valore

Aspetti della vita dell'immobile da tenere sotto controllo

La gestione moderna fatta dalla proprietà. Questa la sfida della Sidief, che ha circa novemila unità immobiliari in proprietà, di cui l'80% residenze. Per gestione moderna intendiamo il controllo dell'intero ciclo dell'immobile. Dalle locazioni attive alle ristrutturazioni, ai servizi alla clientela. In questo modo riteniamo di poter mantenere gli immobili e creare valore.

Gestire direttamente l'intero ciclo immobiliare significa erogare senza soluzione di continuità servizi, oltre che pianificare e svolgere progetti speciali di salvaguardia, di riassetto e di valorizzazione. La numerosità ed eterogeneità degli inquilini e delle loro esigenze, la molteplicità e ridotta dimensione degli interventi, la vetustà degli immobili e il loro valore storico e artistico, l'articolazione e utilizzo delle unità pertinenziali e degli spazi comuni, le questioni di sicurezza ed incolumità, il mercato: sono solo alcuni degli aspetti primari da tenere sotto controllo.

L'attività nel residenziale è, però, anche caratterizzata dalla ricorrenza degli eventi e dei problemi, che si riducono a un numero ridotto di casistiche, con elevata potenzialità di standardizzazione. Così è possibile organizzare un processo industriale che ha come finalità l'efficienza del ciclo gestionale.

È possibile fare del servizio agli "inquilini" la leva principale della



CAROLA GIUSEPPEZZI

propria crescita. La gestione centralizzata e la visibilità completa del processo immobiliare, consentono di poter dare supporto sempre maggiore alla vita quotidiana dei residenti, alle loro esigenze di cambiamento, all'erogazione di servizi di sostegno alle persone nella complessità delle realtà metropolitane.

Sfruttare le economie di scala per avvicinare domanda e offerta di servizi, anche attraverso lo sviluppo dei processi di acquisto, permette di incrementare i livelli di servizio, accrescere la numerosità e lo spettro dei servizi, garantire maggiore sicurezza, igiene, flessibilità gestionale, supporto sociale, ma anche incrementare la sostenibilità del progetto aziendale e le garanzie sul mantenimento e l'accrescimento del valore immobiliare nel tempo. Abbiamo definito questo obiettivo "property evoluto".

La gestione centralizzata e la visibilità completa del processo immobiliare consentono di poter dare supporto sempre maggiore alla vita quotidiana dei residenti

Sono sei le condizioni per creare un sistema virtuoso.

Innanzitutto, industrializzare e informatizzare i processi, sfruttando al massimo, per esempio, le potenzialità del portale web per comunicare con il mondo del mercato della domanda e dell'offerta, inoltre gestendo e organizzando i processi aziendali e l'articolata documentazione tecnico-amministrativa mediante software di collaboration.

Poi, dare la priorità all'adozione di un sistema certo di regole sulle procedure operative, sulla trasparenza dei processi, con particolare attenzione a quelli di acquisto, alla privacy e ai sistemi di sicurezza e salute sul lavoro, dotandosi di un modello di organizzazione, gestione e controllo che tenga conto di tutte le attività proprie del settore residenziale.

Terzo, operare nel pieno rispetto dei principi di legalità e trasparenza nei confronti di tutti gli stakeholder della società.

Quarta condizione: investire nella compliance alla normativa interna ed esterna, non percependola soltanto come un onere aziendale, sapendo che può produrre benefici nel medio e nel lungo periodo, sia per la società sia per gli inquilini, i fornitori e i cittadini.

Poi, rispondere tempestivamente ai bisogni nuovi e differenziati dei clienti e, se possibile, anticipare la domanda per non perdere l'opportunità importante di creare valore aggiunto sociale.

Infine, sapere che c'è ancora tanto lavoro per raggiungere gli obiettivi. Tutto questo va visto anche in un contesto che soffre di una fiscalità penalizzante e di incertezza normativa che non aiutano gli investimenti.

Ma riteniamo, comunque, che si stia creando una nuova cultura della gestione immobiliare che servirà per migliorare la qualità della vita nelle città e alle persone.