

GESTORI

Pratiche, aste e facility: la sfida è digitale

Sempre più raffinate le piattaforme online ma la Pa frena la nuova gestione del patrimonio

Michela Finizio

■ L'information technology per il real estate deve ancora compiere passi da gigante in Italia. Imprese edili e developer sono sommersi dalla carta, e quindi dai costi della burocrazia. Le piattaforme online diventano sempre più raffinate, ma i ritardi della pubblica amministrazione frenano l'evoluzione digitale.

Una gestione informatizzata dei contratti di locazione, delle registrazioni ipotecarie o delle variazioni catastali garantirebbe risparmi immediati. I sistemi gestionali si moltiplicano: nascono data room sempre più dinamiche, non solo per la scansione digitale dei documenti ma capaci anche di agire. Ne hanno parlato gli operatori presenti al convegno «Real Estate 2.0», organizzato presso il World Joint Center la settimana scorsa a Milano: c'è chi applica un codice a barre su ogni documento, per tracciarlo come Reag; chi ha confezionato il portale internet myefm.com finanziato dall'Unione europea per aiutare le piccole e medie imprese nella gestione immobiliare. A lanciare quest'ultimo prodotto sarà tra qualche mese la società di facility management eFm, che in Italia serve sette delle dieci società immobiliari quotate italiane, fornendo loro un sistema di gestione delle proprietà i portafoglio. «Ridurre i rischi e tagliare i costi per attrarre investimenti – afferma Nicola Martinelli, amministratore unico di eFm –: il digitale è centrale per questo passaggio, per garantire la trasparenza e dare cer-

tezze agli operatori».

Anche Reag ha sviluppato una piattaforma digitale per l'immobiliare: «Così un singolo cantiere – afferma Leo Civelli, ceo di Reag Europe – è capace di raccogliere progetti e sotto-progetti in una virtual room, dove tutti i professionisti possono interagire, visionare i permessi di costruire, mantenere aggiornate le due diligence, organizzare il lavoro». L'utilizzo di rendering tridimensionali, soprattutto nella fase iniziale del processo urbanistico, potrebbe aiutare nella creazione del consenso intorno al progetto: «Nelle riqualificazioni è molto importante», conclude Civelli.

Era presente al convegno anche Romeo Gestioni, la società che si occupa dell'intero patrimonio immobiliare del Comune di Napoli: sul territorio si parla di circa 150 mila proprietà immobiliari da gestire. Al centro dell'attività degli ultimi mesi la dismissione di circa 3 mila immobili: «In sei mesi – afferma Carlo Nicotera, consigliere delegato di Romeo Gestioni – ad oggi ci sono 2.600 immobili già impegnati, pronti per il rogito. Il problema è che per ciascuno di loro servono 54 pratiche burocratiche, in tutto cioè 650 mila. Senza contare il controllo di morosità e altre documentazioni extra. Avremo un tir e mezzo di carta da consegnare al Comune, se non ci fossero sistemi informatici di gestione delle burocrazie. Senza la tecnologia e l'evoluzione digitale tutto questo sarebbe impossibile e soprattutto molto oneroso». Oggi il Comune di Napoli incassa 43 milioni di ricavi all'anno dal patrimonio immobiliare. «Le griglie di dati condivise in Rete hanno semplificato e velocizzato il lavoro, ridotto i costi. F@acil-e è il sistema di gestione che utilizziamo e ci aiuta nel facility management degli immobili». In questo contesto nasce Insula, progetto prototipo

con una gestione integrata di tutti i sistemi, che spinge ancora più in là l'idea di facility urbano: «Potrebbe nascere un mercato – conclude Nicotera – fatto di operatori e piattaforme digitali in grado di gestire le proprietà e le pratiche della collettività. Tutti vanno verso una gestione integrata dei servizi urbani tramite le tecnologie, ma ognuno in ordine sparso».

Il digital facility management è cruciale anche per fare fronte al boom delle aste: le esecuzioni immobiliari sono aumentate in modo esponenziale, soprattutto rispetto al mercato libero oggi in calo, ma la partecipazione è ancora ridotta. «In media le aggiudicazioni in Italia avvengono alla quinta asta – afferma Diego Bortot, amministratore delegato di Unicredit Cmi – e ogni volta in media con una perdita del 50% del valore». Per questo motivo Unicredit ha scelto di sostenere un pacchetto di servizi, tra cui «Ti accompagno all'asta» e altri supporti web based per la digitalizzazione delle pratiche. «Ci scontriamo però con i tribunali – afferma Bortot – dove per legge, a parte qualche esperimento come quello del tribunale di Brescia, certe pratiche non possono essere smaterializzate». Per istituire di credito come Unicredit la gestione delle aste e delle dismissioni immobiliari costituisce un'enorme attività, onerosa da seguire, anche solo per mantenere i contatti con oltre 4 mila legali sul territorio nazionale. Su aste sotto i 100 mila euro la procedura esecutiva incide anche per il 10 per cento. Un sistema di aste online, inoltre, garantirebbe maggiore trasparenza e accessibilità: il portale Venditegiudiziare.it permetterebbe già di effettuarle, ma la Pa deve ancora adeguarsi. L'attuazione della legge 24 del 2010 sulle aste telematiche è ancora lontana.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Ritaglio stampa ad uso esclusivo del destinatario, non riproducibile.