



28/11/2018

Giuliana Campregher-Idea Services, Filippo Salis-SFRE

“Idea Services è il risultato dell’unione di un gruppo e dell’armonia generata dal lavoro di squadra. Essere un buon amministratore significa lavorare insieme a condomini, affittuari e proprietari, condividendo scelte di gestione e informazioni con lo scopo di produrre benefici nel tempo”. Così Giuliana Campregher - titolare di IdeaServices, amministratore condominiale e property manager con una lunga esperienza nell’immobiliare logistico – illustra la mission della società nata nel 2016. Da subito Idea Services ha deciso di lavorare in team con SFRE (Salis Filippo - Services for Reale Estate), azienda di servizi di ingegneria destinati al solo settore della logistica fondata a fine 2015 da Filippo Salis, ingegnere con un importante background professionale in società del settore immobiliare logistico del calibro di Eng2K, Gazeley e Brookfield.

“La nostra collaborazione – spiega Salis - punta a gestire immobili e a fare del property management in modo molto attivo. Con Giuliana ci completiamo, con l’80% del lavoro a carico di Idea Services (servizi contabili, gestione e revisione dei contratti di locazione, gestione dei budget amministrativi, sicurezza, ecc.) ed il restante 20% coperto da SFRE per quanto concerne la parte più prettamente tecnica di una gestione immobiliare. SFRE fa anche dell’altro, ma con Giuliana ci siamo messi alla prova con le esperienze maturate nei parchi logistici Nord Italia e di qui è nata l’idea della nostra collaborazione”.

SFRE si occupa anche di project and construction management, ovvero direzione lavori e progettazione di immobili per la logistica direttamente con gli sviluppatori, i fondi immobiliari o i general contractor. “Sempre con un occhio però anche alla gestione tecnica di immobili logistici già esistenti – continua Salis - e qui ci integriamo con IdeaServices nell’attività di property e facility management. Del resto da sempre i fondi di investimento sono attenti a questi aspetti, vista la loro attenzione ai budget di spesa annuale e su cosa e come si investe negli immobili per il loro mantenimento con standard elevati e a norma”.

“Oggi il property management è strumento indispensabile per controllare gli investimenti negli anni – dice Campregher - se manca un manager di questo tipo, si corre il rischio di dover affrontare tutta una serie di costi non previsti. Volendo pensare a un modello, si potrebbe fare riferimento alle gare automobilistiche di Formula 1, dove la gara è il ciclo di vita dell’immobile (30-50 anni); chi conduce l’automobile è il property manager, il cui compito è di far funzionare bene ed in modo ottimale la macchina nel rispetto delle performance che ci si è prefissati”.

Fondamentale nel property management è il rapporto con l’inquilino e la determinazione a trovare soluzioni immediate ai problemi, portandoli anche a conoscenza della proprietà. “Il property manager deve prestare molta attenzione alla manutenzione ordinaria a carico dell’inquilino – afferma Campregher - questo è un aspetto molto importante: è indispensabile pianificare incontri semestrali di controllo su quanto è in carico all’inquilino e se quanto stabilito è stato svolto o meno con relativo follow-up. **Un inquilino diventa un bravo inquilino se è comunque controllato: la proprietà viene percepita come presente e quindi attenta al suo immobile, cui anche l’inquilino o affittuario deve prestare l’attenzione concordata”.**

Il servizio di property management offerto da IdeaServices e SFRE **ricorre all'uso del BIM - Building Information Modeling (Modello d'informazioni di un edificio), metodo per l'ottimizzazione della pianificazione, realizzazione e gestione di costruzioni tramite l'aiuto di un software:** con il BIM tutti i dati rilevanti di una costruzione possono essere raccolti, combinati e collegati digitalmente; ne deriva una costruzione virtuale visualizzabile come un modello geometrico tridimensionale. "Il BIM – spiega Salis - si rivolge a tre tipi di utilizzatori. Il primo è il general contractor durante la fase del cantiere (dura 10-12 mesi) nella quale gli offriamo la gestione del cantiere "bimizzata" ovvero con visione di tutto il cantiere in modello 3D, ma non come agglomerato di linee bensì come composizione dove il pilastro esiste come oggetto pilastro, la trave come oggetto trave, lo sprinkler è visibile con quelle date caratteristiche; tutto questo consente maggior controllo dei costi, cantieri più sicuri e un numero contenuto di possibili varianti. Il secondo utilizzatore del BIM è il property/owner del fabbricato, il quale ha con questo strumento una conoscenza perfetta e costante del proprio immobile, con data room sempre aggiornata e un controllo costante col BIM manager così da aggiornare l'immobile nella sua evoluzione e anche qui si hanno costi certi, fissi e zero sorprese dell'ultima ora. Infine, c'è il tenant/l'affittuario che vuole "bimizzare" le sue attività e vedere ad esempio in 3D le sue scaffalature, le sue macchine e tutto quello che riguarda la movimentazione e vuole capire se in termini di flussi l'immobile funziona bene".

BIM esiste da una decina di anni. Ora è uscita la norma UNI 11337 che regola gli aspetti legati al tema della gestione digitale dei processi informativi delle costruzioni di cui la metodologia BIM è il mezzo attraverso il quale ottenerla. "Coi nuovi sistemi di rilievo si riesce a fare una radiografia del fabbricato, fornendo tutte le caratteristiche geometriche, partendo dalla quali tutto si può progettare con una visione globale a 360 gradi", conclude Salis.

Ornella Giola