

Conoscere per acquistare, conoscere per gestire, conoscere per valorizzare. Queste tre banalissime frasi esemplificano in maniera chiara ed inequivocabile come si sia evoluto nel tempo il concetto valutazione immobiliare, da semplice valore estimativo ad **asset strategico** nell'industria dei servizi immobiliari del 21° secolo.

Tenuto conto del fatto che la stragrande maggioranza degli immobili presenti nel nostro paese, sono stati costruiti prima del 1971 (circa il 60%) e che di converso tutte le norme edilizie (strutturali, impiantistiche e di sicurezza) che riguardano gli edifici sono entrate in vigore dopo tale data, si capisce subito come la conoscenza sia un elemento di supporto strategico ed indispensabile per tutti coloro che a qualunque titolo (fund, property e facility manager ma anche amministratori di condominio) devono gestire patrimoni immobiliari.

Infatti, dalla conoscenza derivano:

- Diminuzione dei costi gestionali;
- Aumento del capital gain (sia di quello legato alla gestione che alla vendita di un edificio).

Se a questi aspetti si associa il fatto che i costi energetici (legati al riscaldamento e al raffrescamento degli edifici) negli ultimi anni sono schizzati in alto, in quanto:

- legati strettamente al prezzo del petrolio;
- il nostro patrimonio immobiliare risulta essere molto energivoro (la prima legge che ha introdotto il concetto di efficienza energetica in edilizia è stata promulgata nel nostro paese nel 1991, ergo dopo che la stragrande maggioranza degli edifici era stata già costruita);

si capisce come solo dalla conoscenza possano scaturire quelle informazioni necessarie agli operatori professionali del settore.

Quando parliamo di informazioni, dobbiamo chiederci, quali? La risposta è **“dipende”** nel senso che le informazioni che dobbiamo tirare acquisire, scaturiscono dalla finalità per la quale stiamo procedendo. In particolare:

- vendita;
- acquisto;
- gestione;
- valorizzazione;

infatti, a seconda dell'attività, saranno maggiori o minori le notizie che ci serviranno. Innanzitutto, qualunque sia lo scopo, i dati indispensabili sono:

- catastali;
- urbanistici;

in quanto sia nel caso di acquisto, che di vendita, (vanno indicati espressamente nel rogito notarile) ma anche per la semplice gestione, bisogna avere acquisito e archiviato le notizie riguardanti gli ambiti catastali e urbanistici.

Naturalmente, non si può prescindere anche dalle informazioni che riguardano la parte:

- impiantistica;
- strutturale;
- architettonica;

dell'edificio oggetto di indagine.

In ultima analisi, ma solo in ordine di elencazioni, conoscere i soggetti (tenant / condomini) che a vario titolo risiedono all'interno dell'edificio. Infatti, se nell'immobile vi sono soggetti con i quali vi sono già in corso diversi procedimenti giudiziari (sia attivi che passivi) questo è un indicatore chiaro del fatto che vi potrebbero essere molti problemi gestionali.

Da questi semplici esempi si capisce come gli operatori che devono occuparsi di **“conoscere”** un edificio o un patrimonio immobiliare, devono avere conoscenze in diversi ambiti professionali, vale a dire tecnico – contabile/amministrativo – legale; pertanto i percorsi formativi previsti dalle nostre università devono evolversi prevedendo espressamente corsi specifici legati alla gestione e non soltanto alla realizzazione degli edifici (materie che, sia per motivi demografici che per la maggiore sensibilità legata al consumo di territorio, tenderanno a diminuire).