



POLITECNICO
MILANO 1863

Property management

Alcuni problemi e criticità

Problematiche immobiliari

Apertura/chiusura sede/i

Rifunzionalizzazione/riconfigurazione sede esistente

Re-layout

Problematiche gestionali

Gestione dei processi relativi agli interventi

Gestione del patrimonio strumentale in relazione ai cambiamenti dell'area «core»

Corretta allocazione dei CapEx

**•OBBLIGO
•NECESSITÀ
Vs
•VISIONE
STRATEGICA**



Le criticità di un approccio spontaneo

Governare il cambiamento ?

IL MERCATO

- Trasformazioni molto rapide
- Costante riduzione dello spazio occupato dalle attività
- > livello delle prestazioni qualitative

I PROBLEMI

- Vincoli di tempo: risolvere problemi contingenti
- Mancanza di strumenti e informazioni a supporto delle decisioni
- Elevata % di edifici in proprietà in alcuni casi limita la flessibilità



La gestione attiva

Dal punto di vista culturale e organizzativo, le prospettive di valorizzazione del patrimonio immobiliare devono fare riferimento alla moderna attività di **property management**

La gestione attiva di un patrimonio si basa su alcuni requisiti:

- La **conoscenza approfondita** del patrimonio e delle sue caratteristiche
- La valutazione delle alternative e delle differenti possibilità per la **generazione di valore**
- La **possibilità di intervenire sul patrimonio sulla base di indicatori oggettivi**



Il patrimonio immobiliare: quali obiettivi ?

STRUMENTALE

- Controllo/contenimento dei costi di gestione
- Razionalizzazione dell'uso degli spazi
- Proprietà Vs. utilizzo
- Ottimizzare le prestazioni complessive

A REDDITO

- Controllo costi
- Monitoraggio del mercato
- Massimizzare la redditività
 - Strategie:
 - Acquisizioni
 - Dismissioni
 - Trasformazioni/valorizzazioni



Una professione

Complessità normativa

Responsabilità committente/proprietario

Vincoli



Logiche finanziarie

Ciclicità del mercato

Strumenti contrattuali

Competenze specialistiche

Strumenti tecnici

Opportunità valorizzazione



Misurare la qualità degli edifici, per una gestione attiva

Conoscere il patrimonio e le sue caratteristiche

Valutare le alternative/possibilità per **generare valore**

Intervenire sulla base di indicatori oggettivi



Valutare la qualità degli edifici odierni (prodotti edilizi); in particolare, da un “**punto di vista immobiliare**”



Ma come?



Definitions of Grades/Types

Grade A

Typically, office buildings within this bracket are brand new or have been recently redeveloped/experienced a thorough refurbishment within the last 15 years. They will be finished in order to compete for premier office users and will usually demand rents that are above average for the area and also have a Primary profile - the property should be highly visible although its location is not considered to be of high significance as this may be to the occupier's personal requirements.

Full compliment specification to contain:

- Raised floors and suspended ceilings
- Lift
- Air conditioning or similar



I sistemi di certificazione volontaria



I sistemi di certificazione volontaria: le “eco label”

Top 10 Criteria	P. Itaca	LEED Italia	Casaclima Nature	DGNB	Total Quality	BDM	HQE
ENERGY	Technical documentation	Optimize nergy performance	Energy consumption for heating	Global Warming Potential (GWP)	Primary energy demand	Thermal mass	Primary energy deamand
WATER	U value	On site renewable energy	CO2 emissions	Building-related Life Cycle Costs	CO2-emissions from energy consumption	Healthy materials	Healthy materials
MATERIALS	Net Energy heating	Alternative transportation	Primary energy (product manufacturing)	Thermal Comfort in the Summer	O13-calculation as guideline	Local materials	Exploitation of construction activity waste
SITE	Primary energy heating	Development density	Acidification (product manufacturing)	Indoor Hygiene	Disposal indicators	Recycled materials	Water consumptions for indoor uses
SERVICE QUALITY	Solar radiation control	Water efficient landscaping	Global warming potential (product manufacturing)	Visual Comfort	Economic efficiency calculation-LCCA	Renewable energy	Building adaptability
ECONOMY	Thermal mass	Water use reduction		Quality of the Project's Preparation	Energy demand for heating HWB	Public transports	Daylight
COMFORT	Sanitary Hot Water	Building Reuse		Integral Planning	Avoidance of PVC	Proximity to services	Water retention on site
PROCESS	Potable water for indoor uses	Measurement and verification		Optimization and Complexity of the Approach to Planning	Low-emission constructing and building materials	Costruction site wastes	Construction materials reuse
WASTE	P.V. Energy	4 criteria on materials		Quality assurance of the construction activities + Systematic commissioning	Barrier free built	Water consumptions minimisation	Energy consumptions monitoring
	CO2 Emissions	3 criteria on energy		Connection to transportation	Thermal comfort in summer	Solar radiation control + consumptions monitoring	Transport optimisation

Fonte: ENERBUILD



Edifici “grade A” (uffici...).... 3 fonti autorevoli

Edificio di Classe A, B, C (International Classification Offices – Agenzia delle entrate – Tecnoborsa) Classifica gli uffici in "A", "B" e "C" con riferimento alla **flessibilità del layout**, alla **presenza di aria condizionata**, alla disponibilità di **parking**, pavimenti galleggianti e controsoffitti, qualità delle attrezzature e del cablaggio al piano, aderenza alle norme che identificano un **livello standard di sicurezza e dei materiali utilizzati**

Office Classe A, B, C (Urban Land Institute).

Classifica in "A", "B" e "C" in base alla **posizione**, all'accesso alla costruzione, alla **qualità dei conduttori**, alla **professionalità nella gestione**, ai materiali utilizzati, **all'età dell'edificio**

Edificio per uffici Classificazione A, B, C (BOMA Building Owners and Managers Association).

L'associazione internazionale dei property manager (BOMA) classifica gli uffici in "A", "B+", "B-" in base alla **qualità espressa nel loro mercato (rent, vacancy, ecc.)**, al **livello dei conduttori presenti in quel contesto**, alla **qualità architettonica**, alla accessibilità al building, al **grado di professionalità gestionale**, all'età/modernità dell'edificio (anche post refurbishment)



Lo strumento BRaVe (Building Rating Value)

- i. MAPPATURA DEI SISTEMI A LIVELLO INTERNAZIONALE
 - ii. REQUISITI VALUTATI DALL'INSIEME DEI SISTEMI MAPPATI A LIVELLO INTERNAZIONALE
 - iii. REQUISITI NON RILEVATI, RITENUTI INDISPENSABILI
-

UN “NUOVO” APPROCCIO METODOLOGICO

Qualità **come** “performance” funzionale e tecnologica



Qualità **come** “valore immobiliare”



Lo strumento BRaVe (Building Rating Value)

SISTEMA DI CONOSCENZE ACQUISITO: BEST PRACTICE e SPECIALIZZAZIONE

Edificio come “sistema”:

Prestazioni energetiche

Produzione energia pulita

Prestazioni del cablaggio

Efficienza delle superfici

(owner/tenant efficiency)

Flessibilità dello spazio

Prestazioni impiantistiche diverse

(HVAC, illuminazione, security, safety ecc.)

ecc.....



“riverberi” di natura
prettamente immobiliare



BRaVe – Building Rating Value

UNO “NUOVO” STRUMENTO rivolto soprattutto al comparto immobiliare, che offre una **valutazione oggettiva e olistica** ovvero **prestazionale e sistemica delle diverse componenti** che concorrono a determinare la qualità di un edificio (Rating)

Uno **strumento per orientare le scelte**



➤ **BRaVe © considera “tutto ciò” che va oltre la cogenza** (non è una due diligence, a cui però potrebbe essere “legata” in via complementare)

➤ **BRaVe © è un sistema che guarda al prodotto edilizio non solo in modo integrato, ma anche aperto ossia sempre aggiornato**



Il risultato: la scala di rating

RATING	SCORE
AAA	100 - 90
AA	89 - 80
A	79 - 70
BBB	69 - 60
BB	59 - 50
B	49 - 40
CCC	39 - 30
CC	29 - 20
C	19 - 10
D	< 10

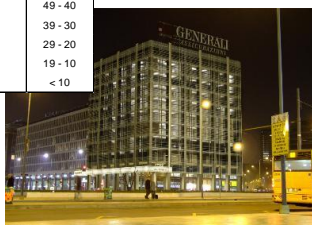


RATING	SCORE
AAA	100 - 90
AA	89 - 80
A	79 - 70
BBB	69 - 60
BB	59 - 50
B	49 - 40
CCC	39 - 30
CC	29 - 20
C	19 - 10
D	< 10

RATING	SCORE
AAA	100 - 90
AA	89 - 80
A	79 - 70
BBB	69 - 60
BB	59 - 50
B	49 - 40
CCC	39 - 30
CC	29 - 20
C	19 - 10
D	< 10



RATING	SCORE
AAA	100 - 90
AA	89 - 80
A	79 - 70
BBB	69 - 60
BB	59 - 50
B	49 - 40
CCC	39 - 30
CC	29 - 20
C	19 - 10
D	< 10



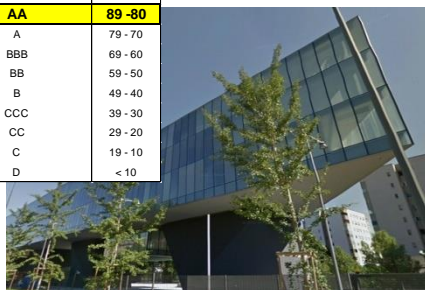
RATING	SCORE
BRaVe 10 - AAA	100 - 90
BRaVe 9 - AA	89 - 80
BRaVe 8 - A	79 - 70
BRaVe 7 - BBB	69 - 60
BRaVe 6 - BB	59 - 50
BRaVe 5 - B	49 - 40
BRaVe 4 - CCC	39 - 30
BRaVe 3 - CC	29 - 20
BRaVe 2 - C	19 - 10
BRaVe 1 - D	< 10



RATING	SCORE
BRAVE 10 - AAA	100 - 90
BRAVE 9 - AA	89 - 80
BRAVE 8 - A	79 - 70
BRAVE 7 - BBB	69 - 60
BRAVE 6 - BB	59 - 50
BRAVE 5 - B	49 - 40
BRAVE 4 - CCC	39 - 30
BRAVE 3 - CC	29 - 20
BRAVE 2 - C	19 - 10
BRAVE 1 - D	< 10

LEED
MEDIANA

RATING	SCORE
AAA	100 - 90
AA	89 - 80
A	79 - 70
BBB	69 - 60
BB	59 - 50
B	49 - 40
CCC	39 - 30
CC	29 - 20
C	19 - 10
D	< 10



RATING	SCORE
BRAVE 10 - AAA	100 - 90
BRAVE 9 - AA	89 - 80
BRAVE 8 - A	79 - 70
BRAVE 7 - BBB	69 - 60
BRAVE 6 - BB	59 - 50
BRAVE 5 - B	49 - 40
BRAVE 4 - CCC	39 - 30
BRAVE 3 - CC	29 - 20
BRAVE 2 - C	19 - 10
BRAVE 1 - D	< 10

LEED
MEDIANA



RATING	SCORE
AAA	100 - 90
AA	89 - 80
A	79 - 70
BBB	69 - 60
BB	59 - 50
B	49 - 40
CCC	39 - 30
CC	29 - 20
C	19 - 10
D	< 10



POLITECNICO MILANO 1863

Real estate best practice



Driving Transparency through Product Labelling: Developing the BRaVe Rating

In 2011, the Politecnico University of Milan approached Beni Stabili with a proposition: the most commonly used building rating systems tend to address either the sustainability performance or economic value of a building. Why not create a rating system which combines both aspects?

Beni Stabili immediately saw the value in creating a rating scheme which could seamlessly combine both aspects and wanted to support the University in developing the Building Rating Value (BRaVe) rating scheme. We joined the 'BRaVe' Club, along with other businesses and organizations operating in property investment and commercial building management. During the development period of the BRaVe rating scheme, we provided our advice and expertise to creating an accurate, balanced methodology and financially supported the publication of four articles with the cooperation of the major national financial newspaper. Once the rating scheme was ready, we volunteered to be the first BRaVe rating on the Garibaldi Towers, achieving the second highest rating possible, AA.

The BRaVe rating system

The BRaVe rating assessment consists of a survey containing 250 detailed questions around 13 aspects, which relative weightings in the scoring methodology (see Figure 3)

The BRaVe rating results show the current score for a property based on its actual status and the potential score it could achieve if the recommendations provided in the BRaVe rating are implemented (see Figure 4).

Figure 3:
BRaVe rating scheme's 13 sections and their weighting relative to each other

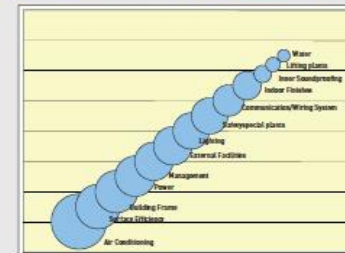


Figure 4: Anonymous example of BRaVe rating results



For further information, see:
<http://www.brevrating.com/>
<http://www.gestione.polimi.it/>



Ogni intervento
almeno in
"Classe A - BRaVe"



POLITECNICO MILANO 1863

Il Servizio “Valorizza immobile”:

ABI Servizi (OSSIF) e Politecnico di Milano (BRaVe m&t – spin off PoliMi)












Attraverso il software “Brave”, consente di analizzare lo stato conservativo degli immobili, simulandone, con ipotesi di interventi migliorativi, l’incremento del **valore tecnico (Rating)**.

- a) **Uso del software Brave** (applicazione web con accesso protetto): valutazione dell’immobile, consultabile direttamente sulla piattaforma web, per un anno dal momento dell’inserimento dei dati (report/simulazioni illimitate e automatiche, ma su singolo asset immobiliare)
- b) **Server Farm** (obbligo di riservatezza sui dati: **benchmarking**)
- c) **Help desk** (assistenza e supporto operativo)
- d) **Gruppi di lavoro** per sviluppo del tool



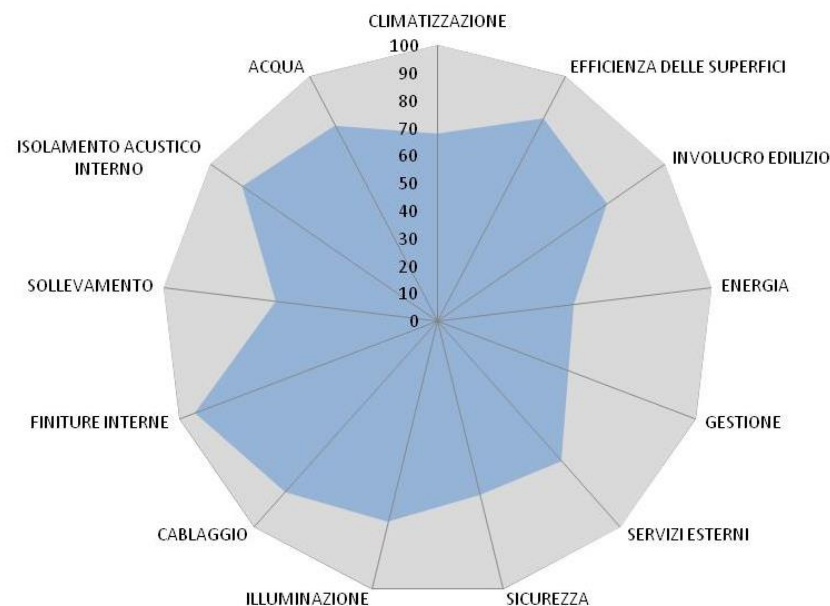
Il Servizio “Valorizza immobile”:

ABI Servizi (OSSIF) e Politecnico di Milano (BRaVe m&t – spin off PoliMi)

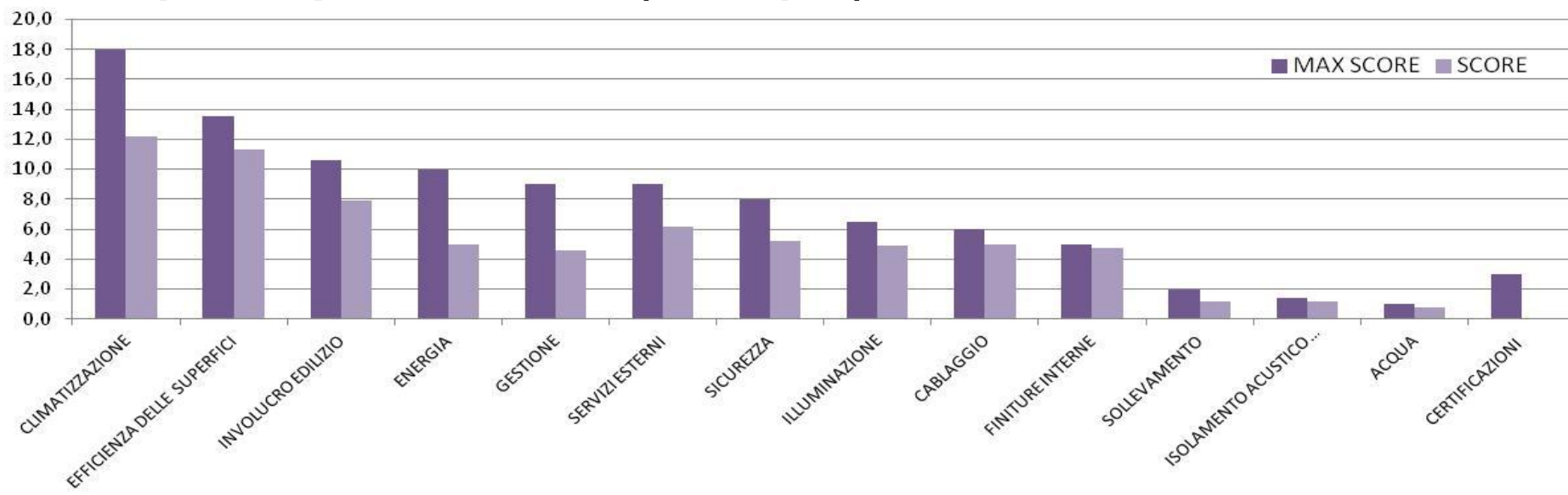
Property i	Rating i	Spazi i	Locazioni i	Contabile i	Condominio i	Manutenzioni i	Call Center i	Flusso Gestionale i	Ciclo Attivo i	Ciclo Passivo i	Eventi i	Utenti i	   
Office Building it	Office Light Building it	Light Condominium it	Logistica	Report									
Involucro Acustica it	Energia e Clima it	Illuminazione - Efficienza Superfici it	Impianti Gestione it	Cablaggio - Finiture Interne it	Servizi Esterni it	Ascensori Acqua it	Certificazioni it						
 Involucro Edilizio it	 Isolamento Acustico Esterno it	 Vetri it	 Isolamento Acustico Interno it										
In Lettura													
1.1 INVOLUCRO EDILIZIO				VALORE it <input type="text" value="0"/>									
1.1.1 Progetto architettonico				<input type="text"/>									
1.1.2 Chiusure verticali esterne (soluzione prevalente)				<input type="text"/>									
1.1.3 Predisposizione trabattelli per la pulizia della facciata													
1.1.4 Valori di trasmittanza termica strutture opache verticali				CHIUSURE VERTICALI ESTERNE IN LATERO-CEMENTO									
1.1.5 Valori di trasmittanza termica strutture opache orizzontali (copertura)				CHIUSURE VERTICALI ESTERNE IN CALCESTRUZZO CON FINESTRE									
1.1.6 Valori di trasmittanza termica strutture opache orizzontali (pavimenti verso locali non riscaldati o verso l'esterno)				CHIUSURE VERTICALI ESTERNE IN CALCESTRUZZO CON GRANDI APERTURE									
1.1.7 Compattezza della forma				CHIUSURE VERTICALI ESTERNE IN MURATURA PORTANTE									
1.2 ORIENTAMENTO/ESPOSIZIONE				CHIUSURE VERTICALI ESTERNE CON PANNELLI PREFABBRICATI									
1.2.8 Orientamento/esposizione prevalente				CURTAIN WALL PRIVA DI AGGETTI CON TAGLIO TERMICO E DOPPIA PARETE VENTILATA									
				CURTAIN WALL CON TAGLIO TERMICO E DOPPIA PARETE VENTILATA									
				CURTAIN WALL CON PRESENZA DI AGGETTI E PONTI TERMICI									
 Certificazione Energia Rinnovabile it	 Climatizzazione it	 Controllo E Consumi Energetici it											
In Lettura													
3.6 CERTIFICAZIONE ENERGETICA				VALORE it <input type="text" value="0"/>									
3.6.32 Classe				<input type="text"/>									
3.7 ENERGIA RINNOVABILE				VALORE it <input type="text" value="0"/>									
3.7.33 Presenti sistemi che utilizzano le fonti di energia rinnovabili per la produzione di acqua calda (pannelli solari termici e/o collettori a tubi sottovuoto)				<input type="text"/>									
3.7.34 Presenti sistemi che utilizzano pannelli solari fotovoltaici per la produzione di energia elettrica				<input type="text"/>									
3.7.35 Presenti sistemi che utilizzano fonti di energia derivanti da biomasse e/o che utilizzano l'energia geotermica													
3.7.36 Presenti sistemi che utilizzano l'energia eolica				SI - ALMENO IL 5% DEL TOTALE									
3.7.38 Una quota dell'energia prodotta è venduta alla rete?				SI - MENO DEL 5% DEL TOTALE									
				NO									

Il Servizio “Valorizza immobile”: ABI Servizi (OSSIF) e Politecnico di Milano (BRaVe m&t – spin off PoliMi)

	CATEGORIE	MAX SCORE	SCORE	
1	CLIMATIZZAZIONE	18,0	12,2	68%
2	EFFICIENZA DELLE SUPERFICI	13,5	11,3	83%
3	INVOLUCRO EDILIZIO	10,6	7,9	75%
4	ENERGIA	10,0	5,0	50%
5	GESTIONE	9,0	4,6	51%
6	SERVIZI ESTERNI	9,0	6,2	68%
7	SICUREZZA	8,0	5,2	65%
8	ILLUMINAZIONE	6,5	4,9	75%
9	CABLAGGIO	6,0	5,0	83%
10	FINITURE INTERNE	5,0	4,7	94%
11	SOLLEVAMENTO	2,0	1,2	59%
12	ISOLAMENTO ACUSTICO INTERNO	1,4	1,2	86%
13	ACQUA	1,0	0,8	80%
14	CERTIFICAZIONI	3,0	0,0	0%
	TOTALE	103,0	70,1	68%

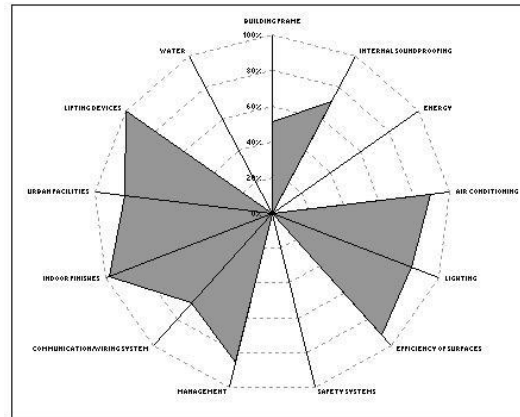


Output/Report: “AS IS” (esempio)



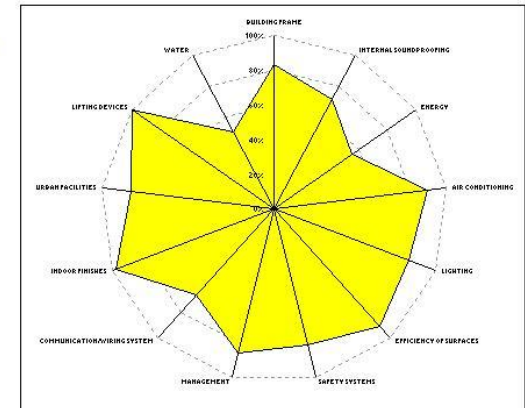
Il Servizio “Valorizza immobile”: ABI Servizi (OSSIF) e Politecnico di Milano (BRaVe m&t – spin off PoliMi)

RATING	SCORE
AAA	100 - 90
AA	89 - 80
A	79 - 70
BBB	69 - 60
BB	59 - 50
B	49 - 40
CCC	39 - 30
CC	29 - 20
C	19 - 10
D	< 10



AS IS

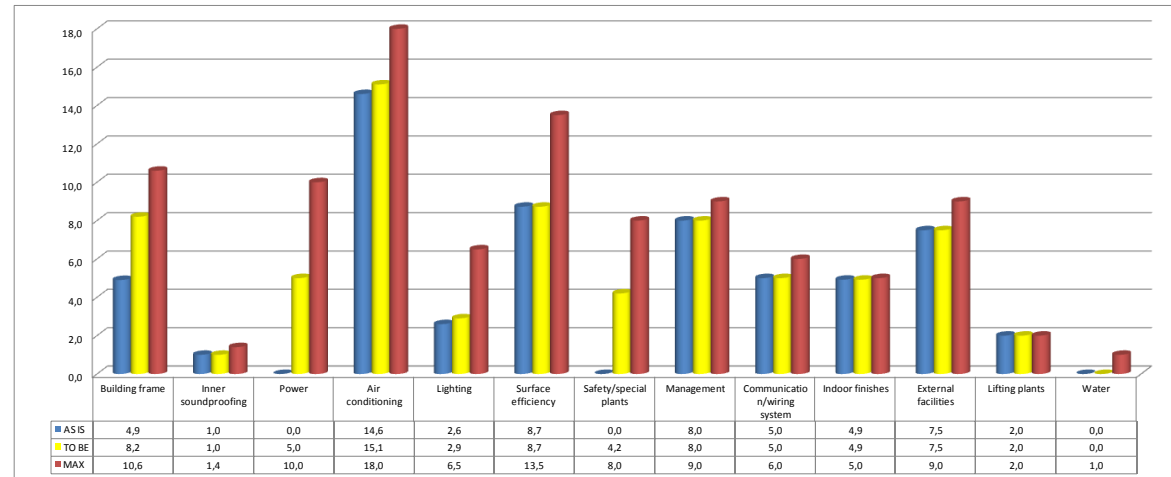
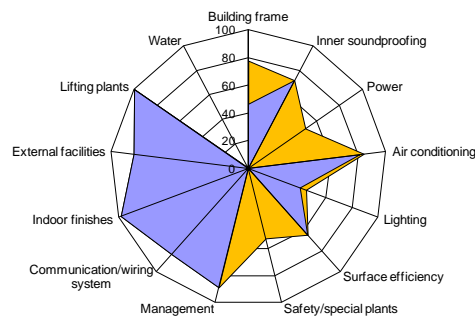
RATING	SCORE
AAA	100 - 90
AA	89 - 80
A	79 - 70
BBB	69 - 60
BB	59 - 50
B	49 - 40
CCC	39 - 30
CC	29 - 20
C	19 - 10
D	< 10



TO BE

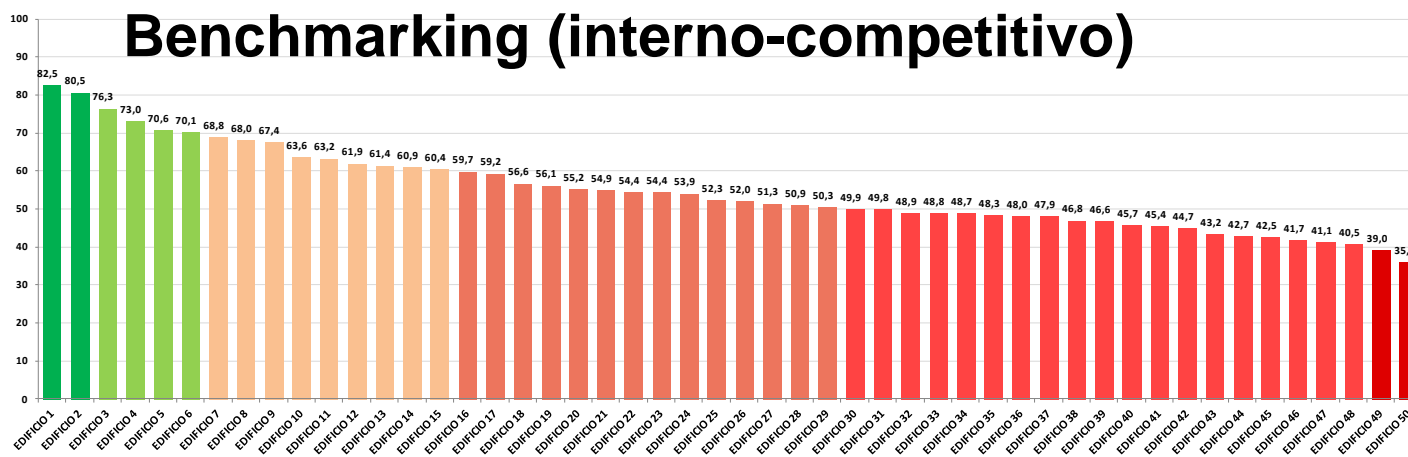
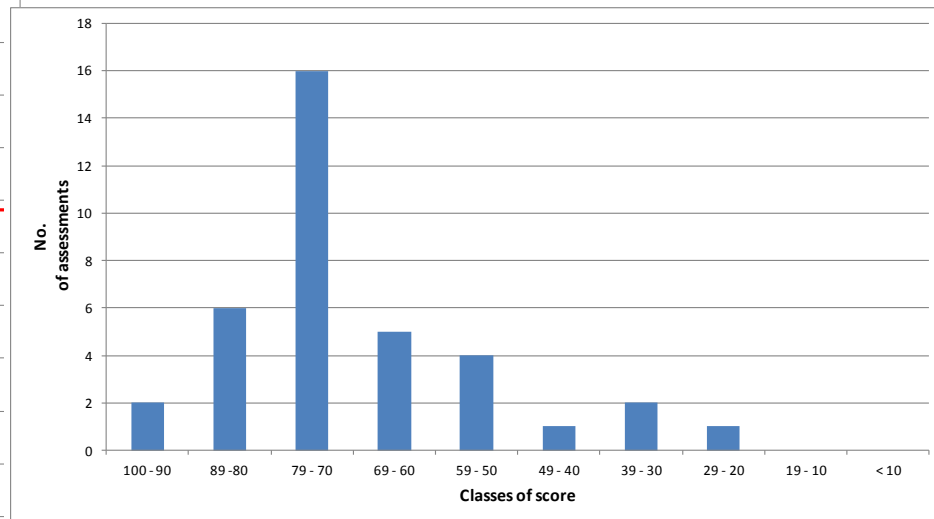
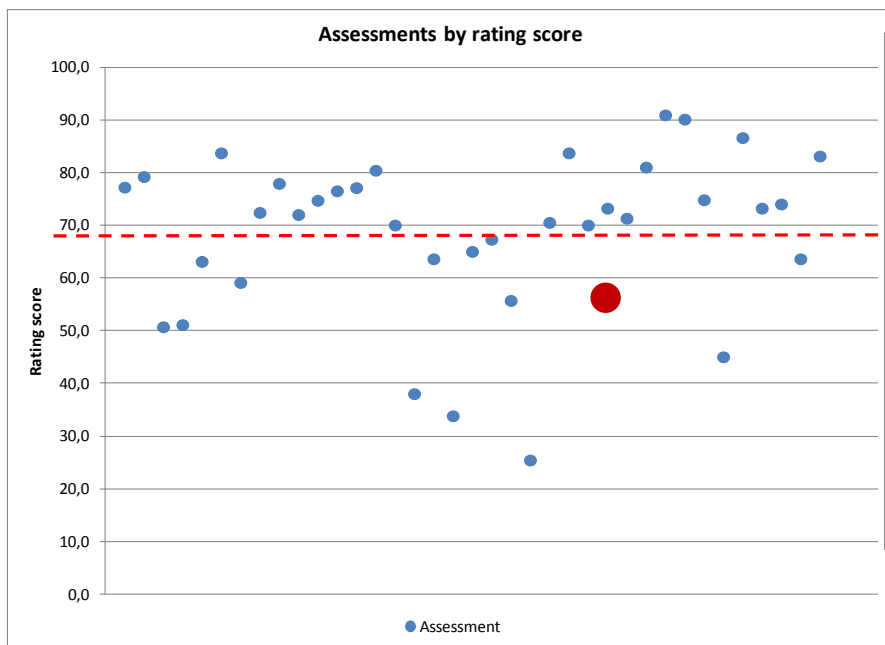
Output/Report: “AS IS and TO BE” (esempio)

AS IS and TO BE



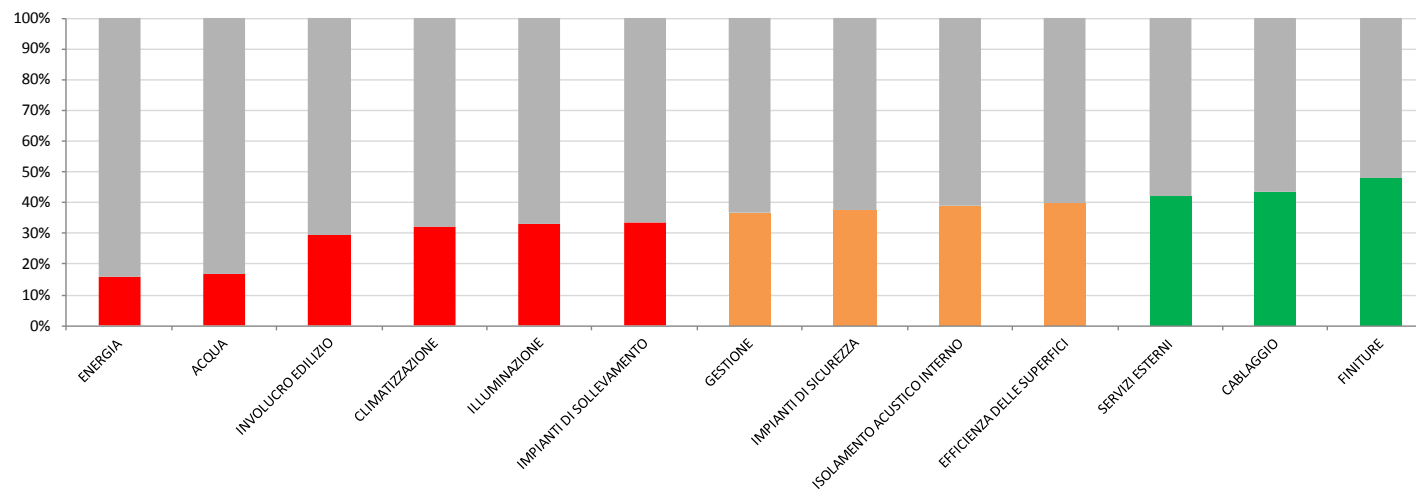
POLITECNICO MILANO 1863

Il Servizio “Valorizza immobile”: ABI Servizi (OSSIF) e Politecnico di Milano (BRaVe m&t – spin off PoliMi)

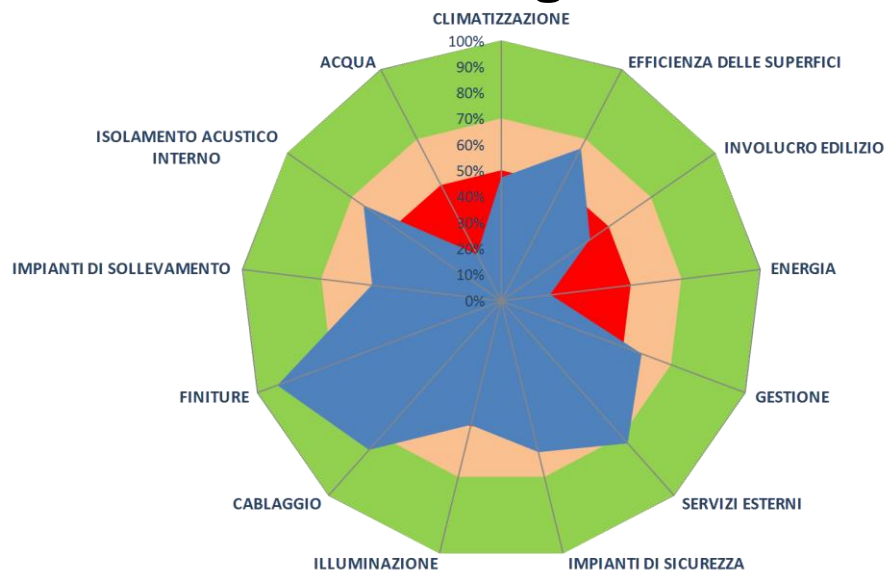
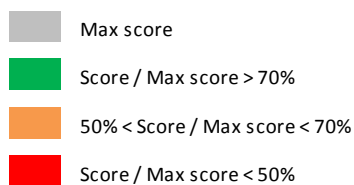


Il Servizio “Valorizza immobile”:

ABI Servizi (OSSIF) e Politecnico di Milano (BRaVe m&t – spin off PoliMi)



Benchmarking and Portfolio management



Grazie per l'attenzione

