



SCENARI IMMOBILIARI[®]
ISTITUTO INDIPENDENTE DI STUDI E RICERCHE

FUTU.RE

COVID-19 E L'IMPATTO SUL
MONDO DEI SERVIZI IMMOBILIARI

Giugno 2020

Covid-19 e l'impatto sul mondo dei servizi immobiliari

Una crisi sanitaria globale ci sta forzando a immaginare un mondo nuovo, con un forte impatto anche sul settore immobiliare e l'industria dei servizi

La pandemia di Covid-19, dichiarata ufficialmente all'inizio di quest'anno, ha già causato a fine maggio 2020 oltre 350mila vittime in tutto il mondo e, a partire dal mese di febbraio, ha cambiato il modo di vivere di tutti quanti. Si tratta di una grave crisi sanitaria che però sta già facendo sentire pesantemente i suoi effetti sull'economia e rischia con grande probabilità di diventare una crisi di sistema, mettendo in discussione l'intero modo di vivere costruito negli ultimi decenni. Al contrario di altre grandi crisi da noi conosciute in epoca recente, questa è scaturita da una causa esterna, quella sanitaria appunto, ed è nata quindi come crisi dell'offerta. Si tratta infatti del blocco della produzione di beni e servizi, dapprima in Cina e poi in tutto il resto del mondo, che ha portato a una crisi della domanda e di conseguenza a un blocco dei principali settori economici. L'ultima pandemia grave che conosciamo è stata quella dell'influenza spagnola, un secolo fa, ma aveva colpito un mondo appena uscito da una guerra mondiale e quindi ci è poco utile per fare qualsiasi analogia e immaginare l'impatto economico e sociale di quella attuale.

Alla fine di questa prima fase di gestione della crisi, della durata di circa tre mesi, in cui per la prima volta nella storia dell'umanità miliardi di persone sono rimaste contemporaneamente bloccate nelle proprie case e gran parte delle attività produttive sono rimaste ferme, possiamo fare un punto sull'impatto di questa pandemia sul mondo immobiliare, e in particolare sul settore dei servizi immobiliari. Mentre le attività si stanno riavviando con grande cautela, è ancora difficile prevedere quanto durerà la seconda fase, ovvero quella di contenimento e della convivenza con il virus, nell'attesa della scoperta di un vaccino che possa dare avvio a una terza fase, ovvero a quella di un ritorno a una normalità seppure in forme nuove, dato che il timore di un ritorno o di una nuova pandemia sarà probabilmente ancora presente nei prossimi decenni. Oggi ancora troppi aspetti del virus non sono conosciuti, di conseguenza è difficile prevedere quanto durerà questa seconda fase, ma sicuramente sarà quella che avrà le ricadute più immediate e concrete sulle nostre vite, sui nostri comportamenti, e di conseguenza sul settore immobiliare e la sua gestione.

Il presente documento, redatto con il coinvolgimento del gruppo di lavoro sui servizi immobiliari, vuole provare a raccogliere alcune considerazioni sulle possibili conseguenze della crisi attuale, individuando possibili linee di sviluppo e proposte per un rilancio del settore.

L'impatto della crisi è sicuramente di carattere generale, ma vede anche alcune specificità relative ai diversi settori e ambiti dei servizi immobiliari. Occorre distinguere anche le conseguenze di breve periodo, legate alla gestione operativa della crisi e alla fase di ripartenza, da quelle di lungo periodo, ovvero quelle che resteranno nel tempo, anche una volta che avremo messo alle spalle questo difficile momento.

In ogni caso sembra emergere in modo evidente come questa crisi rappresenti un acceleratore di processi già in essere, che vedranno una implementazione rapida e forzata di alcune tendenze avviate negli ultimi anni, ad esempio la digitalizzazione dei processi, lo smart working, l'e-commerce. Rimangono invece più incerte le conseguenze su alcuni modelli che prevedono un uso intenso delle risorse, come il coworking, il microliving, il cohousing. Molto dipenderà dai tempi e dalle modalità d'uscita da questa crisi.

Conseguenze generali sull'industria dei servizi

Gli effetti del Covid-19 saranno rilevanti in tutti gli ambiti dell'immobiliare e di conseguenza sulle attività dei servizi collegati, anche se avranno ricadute diverse a seconda del settore, con alcuni che già oggi risultano più colpiti come ad esempio il retail o il ricettivo.

L'immobiliare si sta comportando sempre più come un settore pro-ciclico, strettamente legato all'andamento dell'economia: già pochi giorni dopo l'inizio della pandemia, anche a causa delle specificità di questa crisi, si è registrato un crollo importante del volume di transazioni e ci sarà inevitabilmente in futuro un impatto sui prezzi. Il settore solitamente risente delle crisi in tempi differiti e più lunghi rispetto ad altri settori, ma necessita anche di più tempo per uscirne.

I servizi al contrario possono essere considerati anticiclici, in quanto la gestione deve proseguire a prescindere dall'andamento del mercato immobiliare. È pur vero però che gli immobili sono strumenti necessari allo svolgimento delle attività umane: se queste attività entrano in crisi si avrà un riflesso anche sul sottostante immobiliare. Le difficoltà economiche che scaturiranno a seguito di questa pandemia potranno quindi condurre anche a una crisi immobiliare, e di conseguenza a un impatto importante sull'industria dei relativi servizi.

Le ricadute potranno essere particolarmente pesanti per quei servizi, come l'agency e il property, che hanno remunerazioni legate ai prezzi delle transazioni o ai canoni incassati. Nei prossimi mesi alcuni tenant chiederanno di ridurre o dilazionare i canoni, e questo avrà un impatto sui fatturati delle società di servizi, per cause però non collegate alla buona o cattiva gestione dell'immobile. Con i contratti attualmente in essere il property manager si assume il rischio insieme alla proprietà, indipendentemente dalla qualità del lavoro svolto. Occorre ripensare queste tipologie di contratti ed evitare di proseguire il percorso al ribasso delle fee di cui si discute ormai da diversi anni. Sono possibili invece nuovi modelli di remunerazione, basati sulla qualità e l'innovazione dei servizi proposti.

In questa prima fase della crisi, ovvero nei mesi del lockdown, le principali società di servizi hanno proseguito le proprie attività, erogando dove possibile i servizi da remoto. In alcuni casi il blocco ha avuto un impatto marginale: ad esempio le attività di progettazione, quelle relative alle valutazioni o all'area amministrativa sono state svolte da remoto senza particolari problemi. Altre attività hanno avuto invece maggiori criticità, in particolare quelle per cui erano previste *site visit* e tutte quelle dove era necessario recarsi fisicamente presso l'immobile. In questo caso sono stati creati gruppi di lavoro per gestire le emergenze, garantendo così una continuità aziendale per tutti quei casi in cui è stato indispensabile agire con urgenza presso l'immobile.

L'attività da remoto, dove possibile, è stata favorita anche dal fatto che molte società aveva già introdotto in azienda negli ultimi anni lo smart working, normalmente in proporzioni variabili da uno a due giorni alla settimana. I dipendenti erano quindi già dotati di pc portatile e smartphone aziendali con i quali accedere alla rete e ai sistemi contabili anche da remoto, oltre che a conoscenza dei processi di sicurezza legati a questa modalità di lavoro. Questo ha aiutato molto ad affrontare il periodo di blocco, garantendo una buona continuità aziendale.

Guardando alla seconda fase, possiamo affermare che molte società hanno già avviato servizi innovativi e aggiuntivi a quelli tradizionali, in particolare legati alla consulenza strategica e alla gestione della sicurezza e salubrità sui luoghi di lavoro.

Emerge inoltre con forza la necessità di proseguire nel processo di consolidamento del settore, un percorso già avviato negli ultimi anni con diverse aggregazioni e fusioni societarie. Questa crisi ha messo ancora di più in evidenza la debolezza italiana dell'industria, anche a causa delle

ridotte dimensioni delle aziende, con maggiori difficoltà per le piccole imprese. Il rafforzamento passa quindi anche da una maggior strutturazione delle aziende in grado di accelerare il processo di innovazione insieme ad una migliore gestione delle risorse umane.

L'impatto sul settore uffici: gestione della crisi e cambiamenti nel lungo periodo

Il patrimonio terziario è quello maggiormente presente negli investimenti immobiliari e richiede risposte immediate per gestire la crisi e il rientro in sicurezza sui luoghi di lavoro. La salute e il benessere dei dipendenti costituiranno la principale preoccupazione iniziale, insieme ai piani di continuità aziendale in grado di fornire una risposta rapida qualora si ripresentassero altre ondate o crisi sanitarie. Soprattutto in questa fase iniziale, le aziende dovranno essere agili e flessibili e le risposte dovranno essere incentrate su un'adeguata preparazione in modo da assicurare protezione, monitoraggio e una corretta comunicazione ai dipendenti. Per contrastare i disagi legati all'interruzione è necessario intraprendere azioni immediate riguardanti l'organizzazione aziendale, la creazione di nuove modularità degli spazi e lo sviluppo di nuove modalità operative per il personale.

Le conseguenze immediate sul mondo dei servizi riguardano in particolare alcune operazioni fondamentali che devono essere messe in atto per supportare le aziende nel rientro al lavoro: misurazione della temperatura, distanziamento fisico, utilizzo dei corretti dpi, sanificazione degli spazi, ventilazione interna e gestione dei flussi. Un'ulteriore importante questione, ma che riguarda solo in parte i servizi immobiliari, è quella dei trasporti, ovvero del come raggiungere gli uffici: la presenza di un mobility manager, soprattutto nel caso delle grandi aziende, potrebbe essere necessaria e utile alla riorganizzazione dei tempi di lavoro.

Queste nuove attività diventeranno ordinarie nella seconda fase, quindi per un periodo di diversi mesi, oggi difficilmente stimabile con precisione, e forse alcune di queste diventeranno normalità anche in un tempo più lungo.

Si tratta di operazioni con ricadute diverse se applicate a piccoli studi professionali o a grandi complessi direzionali. I grandi edifici monotenant gestiranno in autonomia questa situazione, attraverso un facility management interno, mentre per gli edifici pluritenant la gestione di tutte queste nuove attività sarà più complessa, con le società di property che si stanno attivando per supportare i loro clienti in questa fase.

Molte di queste attività sono svolte da società tradizionalmente riconosciute come società di facility management, un servizio che assume in questo momento un ruolo più rilevante rispetto al passato: i servizi di pulizia e sanificazione, di ristorazione, controlli degli accessi e misurazione della temperatura costituiranno attività centrali nella gestione degli uffici nei prossimi mesi. Il property management potrà occuparsi del coordinamento di questi servizi.

Di seguito sono sintetizzate le attività che caratterizzeranno la gestione degli uffici nei prossimi mesi, raggruppate per tipologia di attività, il cui impatto sull'industria dei servizi sarà proporzionato alla complessità di ogni servizio e alla conseguente necessità di supporto dei tenant:

Controllo degli accessi

- controlli della temperatura corporea all'ingresso dell'edificio con termoscanner o termometro a infrarossi (alcuni sistemi di misurazione automatica della temperatura richiedono un'alta precisione e una capacità di utilizzo);
- definizione di politiche di accesso all'edificio e al posto di lavoro, con tracciamento di tutti gli ingressi e uscite.

Distanziamento fisico e pianificazione dei turni

- definizione di politiche per il mantenimento delle distanze di sicurezza e introduzione di sistemi per misurare il distanziamento (questi sistemi possono diventare anche molto sofisticati, tramite sensori che segnalano la distanza con le altre persone che condividono le stesse aree dell'ufficio e registrano tutti i contatti con cui si è venuti in contatto in caso di positività, il tutto nel rispetto della normativa sulla privacy);
- ristrutturazione degli spazi per garantire il rispetto delle distanze di sicurezza;
- organizzazione di turni di accesso scaglionati per ridurre le entrate negli orari di punta,
- gestione dei flussi più complessi, anche negli ascensori;
- strumenti per la gestione delle code;
- identificazione di lavoratori a rischio.

Igiene e salute

- fornitura di gel antibatterico e installazione di distributori in vari punti di controllo;
- identificazione di procedure di sanificazione continuativa degli ambienti;
- ispezioni costanti dei sistemi di ventilazione, condizionamento e riscaldamento dell'aria;
- chiusura di aree condivise e gestione delle sale riunioni, con limitazioni per i partecipanti e soluzioni digitali alternative;
- implementazione di nuove tecnologie e soluzioni (ad es. PropTech e MedTech) per il controllo del livello di infezione dei dipendenti;

Smart working e digitalizzazione

- adozione del lavoro a distanza per tutti i ruoli che non richiedono una presenza fisica, previa analisi delle necessità operative e azioni da intraprendere (studio del processo, individuazione della soluzione e relativa informatizzazione);
- uso di dispositivi mobili e tablet per gestire le ispezioni da remoto;
- formazione e-learning su nuovi strumenti o procedure di sicurezza;
- progettazione e implementazione di soluzioni digitali customizzate basate su tecnologie avanzate (es: IoT, intelligenza artificiale, etc.) in grado di garantire adeguati livelli di sicurezza.

Comunicazione e pianificazione

- individuazione di protocolli e linee guida per comunicare informazioni e piani di risposta alle epidemie di malattie infettive a dipendenti e clienti;
- misure di pianificazione di emergenza per far fronte a un potenziale prolungato periodo di interruzione.

Tutte queste operazioni da attuare nel breve-medio periodo costituiscono investimenti che lasceranno in eredità sistemi operativi migliori e più solidi alle aziende e consentiranno un salto di qualità nei processi aziendali e nella produttività se applicate in modo corretto.

Inoltre, questa crisi sembra essere un acceleratore anche nel mettere al centro i conduttori come fruitori finali dei servizi e soprattutto le persone che vivono quotidianamente gli edifici, a cui bisogna garantire sicurezza, salubrità e tutti i servizi necessari per vivere al meglio gli spazi. Il building manager dovrà quindi relazionarsi in modo sempre più diretto con le persone che utilizzano gli spazi, ponendo al centro del lavoro il loro benessere e i loro bisogni.

L'impatto sui servizi per gli altri settori immobiliari

La tutela e la sicurezza delle persone deve essere assicurata in ogni ambiente frequentato nella quotidianità, di conseguenza la pandemia sta facendo sentire i suoi effetti su ogni settore dell'immobiliare. L'impatto è importante quindi non solo sul settore degli uffici, ma anche su negozi, centri commerciali, alberghi, residenze (parti comuni dei condomini, così come agli appartamenti da vendere o affittare), locali artigianali e industriali. Qui di seguito alcune considerazioni specifiche riferite ai servizi principali con riferimento ai diversi settori.

Retail

In un'ottica di breve periodo, con la riapertura dei negozi diventeranno essenziali alcune operazioni, alcune di queste comuni a quanto già visto per gli uffici, altre specifiche per il settore retail: gestione degli accessi, controllo della temperatura, controllo del numero di persone, utilizzo di mascherine, disinfettanti e sanificazione, programmazione degli orari di apertura.

Nel caso del retail è più probabile che sia il singolo tenant a gestire e mettere in atto queste attività attraverso team specializzati, ad esempio nel caso dei marchi dell'alta moda o delle catene internazionali. Potranno nascere società nuove in grado di offrire "pacchetti" completi con l'insieme di queste attività, offrendo così anche una verifica e un coordinamento generale, affiancandosi a società specializzate nelle singole attività (sicurezza, pulizia, ecc.).

Ricettivo

Anche nel caso degli alberghi saranno i tenant a decidere come gestire le proprie attività, considerando che l'impatto è molto forte sulle normali attività della ricettività. L'accesso agli hotel, le reception, gli ascensori, gli spazi comuni, le aree per le colazioni e la ristorazione, e in generale tutti gli spazi che prevedono compresenza di persone andranno completamente ripensati, con una gestione innovativa degli stessi.

Gli hotel dovranno garantire accorgimenti come le stanze con il servizio di sanificazione certificato, ed è presumibile una trasformazione delle reception in termini di spazio fisico, con una riduzione del personale e un incremento di controlli e accessi digitalizzati, check in e check out sempre più spesso gestiti con applicazioni da dispositivi. È probabile quindi che la crisi porterà di fatto a un'accelerazione dell'utilizzo del digitale, un percorso già avviato negli anni scorsi.

L'OMS a fine marzo aveva già concepito delle linee guida provvisorie per la gestione del Covid-19 nel settore alberghiero, con indicazioni specifiche per i diversi ambiti: accoglienza e concierge, servizi tecnici di manutenzione, ristoranti e colazioni, pulizia delle camere, ecc. Le principali catene alberghiere internazionali hanno già adottato nuovi protocolli di pulizia e

sanificazione certificate, realizzati in collaborazione con specifiche società di consulenza in campo sanitario e di controllo.

Questo potrebbe anche rappresentare un'opportunità, un buon momento per avviare ristrutturazioni e adeguamenti, in particolare per quegli hotel che attendono da anni un rinnovamento e che non possono offrire una gestione digitale dei propri servizi. L'attività di Project management è rilevante in questa tipologia di interventi che necessitano un coordinamento di progettazione e lavori.

Residenziale

In un mercato nazionale caratterizzato dalla prevalenza delle abitazioni di proprietà, il servizio tradizionalmente legato al residenziale in Italia è quello dell'agency. Dopo il periodo di lockdown le agenzie immobiliari hanno ripreso le attività, e diventa fondamentale l'utilizzo della comunicazione digitale, ad esempio con i virtual tour, che permettono di vedere la casa prima di fare il sopralluogo, fornendo anche planimetrie e ogni altra informazione necessaria. Questi strumenti renderanno il sistema più snello ed efficiente anche nel dopo emergenza, con un probabile sviluppo di uffici vendite virtuali.

Se facciamo riferimento invece al residenziale in locazione, asset class che sta acquisendo sempre maggior interesse da parte degli investitori, sono diversi i servizi che sono stati rafforzati o attuati in modo diverso. In particolare, è stato importante sviluppare e curare la gestione degli inquilini, offrendo nuovi servizi dedicati al periodo di emergenza. L'attuale crisi ha costretto tutti ad usare la tecnologia come strumento operativo obbligato, imponendo un salto evolutivo anche ai più restii. Questo ha consentito, ad esempio, lo sviluppo di processi di stipula dei contratti nella sola modalità digitale, o di sviluppare nuovi software e applicazioni per comunicare con gli inquilini, rafforzando il senso di comunità.

Inoltre, anche per il residenziale, soprattutto con riferimento alla gestione di immobili in locazione, sono stati avviati i servizi di sanificazione e in generale di attività riferite alla salute. Gran parte delle principali società di servizi che si occupano di gestione offrono oggi una sanificazione degli ambienti dei vari immobili, con interventi su superfici e condutture, utilizzando principalmente l'ozono per abbattere la carica batterica.

Logistica

Sono previsti i servizi già citati relativi all'igienizzazione e alla sanificazione delle superfici e delle condotte, con una attenzione ulteriore alla organizzazione degli spazi per garantire l'adeguato distanziamento. La sicurezza sanitaria all'interno dell'azienda dovrà essere obbligatoria e certificata.

Rsa

Le Rsa sono i luoghi che più hanno sofferto questa crisi sanitaria, spesso a causa di decisioni sbagliate che hanno portato ad aprirle all'accoglienza di malati dall'esterno invece che accrescere la chiusura e la protezione dei propri ospiti. Si tratta di attività che richiedono una gestione differente rispetto ai settori immobiliari tradizionali, con il supporto di società di facility management specializzate nel garantire livelli di pulizia e gestione più simile a quella degli ospedali, anche a causa della presenza di impianti medicali.

Considerazioni sull'ambito delle valutazioni immobiliari

Le valutazioni immobiliari sono uno dei servizi che meno ha risentito del lockdown, in quanto può essere svolto senza particolari problemi da remoto. Unico inconveniente è il blocco dei sopralluoghi, ma una volta allentato il blocco stretto delle attività della fase 1, anche questo ostacolo può considerarsi superato.

È invece interessante ragionare su come gli Esperti Indipendenti dovranno affrontare le valutazioni delle prossime trimestrali e sulle modalità di approccio alla questione in uno scenario eccezionale come quello attuale, in cui le previsioni di mercato sono estremamente rischiose. Diversi sono i fattori da considerare: rinegoziazioni o sospensioni dei canoni in essere, struttura dei contratti e canoni futuri, rischio vacancy, erv e mercato, tassi di attualizzazione e cap rates. Potrebbero anche entrare in gioco i maggiori costi per i servizi che abbiamo visto prima, ovvero sanificazione e sicurezza.

Sono già stati organizzati alcuni momenti di condivisione tra i principali soggetti in questo ambito, con modalità inedite, finora mai sperimentate, che potrebbero diventare ordinarie in futuro. L'obiettivo è quello di definire linee guida per un approccio omogeneo e condiviso alle valutazioni, importante per accrescere la trasparenza e la maturità del settore.

Le opportunità per il settore dei servizi

Come descritto nei paragrafi precedenti, questi mesi hanno impresso una forte accelerazione ad alcune tendenze già in atto, creando anche nuove opportunità per l'industria dei servizi. In questo momento specifico è importante che le società di servizi producano proposte innovative e di qualità, sottolineando così l'importanza dell'outsourcing come risorsa per le aziende, che possono così concentrarsi sulle attività core.

Innanzitutto, sono stati avviati diversi progetti per garantire un rientro sicuro e organizzato sul luogo di lavoro, accompagnando le aziende nella fase di ripartenza, in modo da garantire immobili sani e funzionanti sotto il profilo ambientale, impiantistico e gestionale. I servizi di consulenza strategica messi in atto hanno lo scopo di supportare i clienti nella gestione di tutte le problematiche derivanti dalla riorganizzazione degli spazi, del lavoro e delle persone. Questi servizi di consulenza e certificazione non solo sono volti a gestire in sicurezza la fase di emergenza e di ripristino operativo, ma sono anche capaci di predisporre le basi per ripensare la futura organizzazione e cogliere le opportunità che si prospetteranno.

Altre azioni possibili di immediata realizzazione sono la redazione di piani di continuità aziendale, lo sviluppo di modelli econometrici per misurare l'impatto della pandemia sulle aziende o sui mercati, la formazione a distanza o l'implementazione di soluzioni informatiche avanzate. E ancora l'introduzione di nuovi processi basati sull'analisi dei dati per creare strategie flessibili in grado di adattarsi alle diverse esigenze del mercato, o lo sviluppo di modalità innovative di sopralluogo a distanza per garantire un supporto anche in periodi di emergenza.

Tra i fenomeni che hanno subito un'accelerazione vi è anche la messa al centro delle persone come destinatari dei servizi, fatto che si osserva sempre più nelle proposte di servizi innovativi, i quali tendono a dare maggior rilevanza a salute, sicurezza, facilities interne, ecc. I servizi alla persona introducono un rapporto diverso tra la società che eroga i servizi e i tenant, offrendo

una più vasta gamma di servizi allargati ai singoli utilizzatori e incrementando così le possibilità di ricavi.

Infine, il ruolo delle società di property potrebbe essere altresì quello di portare l'esperienza acquisita con i grandi clienti internazionali ai clienti di dimensioni più ridotte, suggerendo loro protocolli e indicando le azioni da intraprendere per sviluppare al meglio le proprie attività.

Conclusioni

Si dice sempre che le crisi rappresentano anche delle opportunità, ed è certamente vero anche in questa occasione. Nei tre mesi in cui il mondo si è fermato, arrestando le proprie attività per limitare il numero di vittime dovute alla pandemia, abbiamo subito una vera e propria accelerazione di alcuni processi già in atto, primo fra tutti quello della digitalizzazione. Nei convegni degli ultimi anni si è parlato spesso di PropTech e oggi si sta concretizzando la sua applicazione.

Una serie di attività e di servizi sono stati svolti da remoto senza particolari problemi, con maggior facilità da parte di quelle società che già avevano introdotto politiche di smart working, dotato i propri dipendenti di dispositivi aziendali e definito procedure chiare di accesso ai documenti. Ma anche per quelle attività da svolgere con presenza fisica sono state introdotte nuove modalità di lavoro, ad esempio i virtual tour o i sopralluoghi a distanza, con l'utilizzo di nuovi software in grado di sopperire, seppure in parte, alla mancata presenza fisica, e consentire una certa continuità aziendale.

Come già sottolineato prima di questa crisi, i processi di digitalizzazione necessitano investimenti rilevanti che possono essere meglio affrontati da aziende di grandi dimensioni, cosa che porterà a ulteriori fenomeni di consolidamento del settore. In Italia potrebbe quindi proseguire questo processo di aggregazione, iniziato da alcuni anni, per rafforzare un'industria caratterizzata dalla presenza di aziende di ridotte dimensioni e poco propense ad affacciarsi ai mercati europei.

In ogni caso le economie si stanno rimettendo in moto, molte attività stanno riaprendo o riapriranno a breve. Occorre capire cosa rimarrà di questo periodo e come il tema della sicurezza sanitaria influirà sulla ripresa del real estate. Sembrano però già emergere indicazioni che vedono una spinta del tema della sostenibilità, con un incremento delle detrazioni fiscali verso interventi di riconversione degli immobili con miglioramento dell'efficienza energetica.

Infine, se l'impatto di questa crisi sarà davvero forte e duraturo vorrà dire che vedremo un ripensamento delle soluzioni tradizionali per l'abitare, il lavoro, il commercio, il trasporto di merci e persone. Potrebbero esserci degli spostamenti della domanda dai centri urbani troppo densi verso posizioni più periferiche e meno dense, alla ricerca di maggiori spazi, più verde e natura. Le attività di advisory, valuation, project management avranno una centralità sempre maggiore nel processo di costruzione degli edifici del futuro, così come asset, property e facility management, insieme all'agency, saranno centrali nella loro gestione.

Servizi per la fase di emergenza avviati dalle società facenti parte del gruppo di lavoro

Agire

Agire ha continuato ad affiancare i propri clienti nelle attività di gestione immobiliare, sia durante la Fase 1 che con l'avvio della Fase 2, garantendo la fruibilità degli spazi conformemente alle normative e ai protocolli implementati da ciascuna società. In particolare, la divisione Property & Facility Management è stata impegnata nell'offrire servizi aggiuntivi in termini di:

- sanificazione UTA;
- igienizzazione degli spazi comuni;
- incremento dei turni di pulizie;
- misurazione della temperatura;
- installazione di cartellonistica e divisori in plexiglass.

Il recente D.L. 19 maggio 2020 n. 34, meglio noto come "Decreto Rilancio", ha infine introdotto una serie di interessanti novità in termini di detrazione fiscale per interventi di riqualificazione energetica e miglioramento sismico (cd. "ecobonus" e "sismabonus"). In attesa del provvedimento attuativo dell'Agenzia delle Entrate, Agire sta valutando con i propri clienti le migliori opportunità per poter usufruire di tali incentivi.

Abaco Team – Gruppo Gabetti

Abaco Team offre servizi di facility management specificamente rivolti a organizzare la ripresa operativa della propria attività, in particolare: salute e sicurezza sui luoghi di lavoro, igiene e sanificazione ambientale, space planning. Il servizio di sanificazione di Abaco Team è verificato da Rina Check.

I servizi:

- Consulenza strategica per la ripresa delle attività in uffici o spazi commerciali
- Sanificazione degli ambienti e loro monitoraggio
- Fornitura e dotazione presidi per la ripresa delle attività
- Procedure e gestione del controllo accessi di persone in sicurezza (covid19)
- Progettazione lay-out uffici per la fase di ripresa

I servizi sono offerti in ogni settore. Abaco Team opera in qualsiasi ambiente giornalmente frequentato da persone, sia in ambito lavorativo che in ambito home & living: uffici, spazi comuni di condomini, spazi commerciali, unità commerciali singole, unità residenziali occupate o da affittare (case residenza, airB&B, etc).

Il Gruppo Gabetti aveva già avviato il progetto "Gabetti Home Value, soluzioni per l'abitare", una divisione rinnovata che guarda al mercato delle nuove Costruzioni e dei frazionamenti. La missione è quella di sviluppare un approccio Data-Driven, ossia di creare processi e azioni basate sull'analisi dei dati degli utenti per creare strategie in grado di adattarsi alle esigenze specifiche dei diversi target. In questa nuova ottica è stato rivisto e potenziato il modello organizzativo

della struttura e sviluppati nuovi servizi, offrendo innovazione a beneficio del processo di vendita e di comunicazione.

Per sviluppare questo progetto è fondamentale l'utilizzo della comunicazione digitale, ad esempio con i virtual tour, che permettono di vedere la casa prima di fare il sopralluogo, fornendo anche planimetrie e tutte le informazioni necessarie. Questi strumenti renderanno il sistema più snello ed efficiente anche nel dopo emergenza.

BNP Paribas Real Estate Property Management

BNPPREPM ha sviluppato una specifica business proposition connessa al "back to work" denominata "Restart20".

Tale proposta indirizzata alla proprietà si pone l'obiettivo di sviluppare specifici *action plan* di servizi e interventi implementabili nelle parti comuni degli immobili durante la "Fase 2" a beneficio dei conduttori.

L'attività tiene conto delle prescrizioni contenute nell'Allegato n. 6 al DPCM emanato in data 24 aprile 2020 "Protocollo di regolamentazione delle misure per il contrasto e il contenimento della diffusione del virus Covid 19 negli ambienti di lavoro" e dalle successive leggi nazionali e regionali. Fermo restando che il conduttore, in qualità di datori di lavoro, è responsabile dell'implementazione delle misure contenute nel Protocollo, BNPPREPM, previa condivisione della strategia con la proprietà, si è fatta parte diligente nell'attuare le misure precauzionali afferenti agli spazi e agli impianti comuni garantendo alle proprietà e ai conduttori la massima efficacia ed il corretto coordinamento.

BNPPREPM offre il proprio supporto alle proprietà per:

1. *definire i servizi* potenzialmente attivabili;
2. *gestire la fase di concertazione e coordinamento* con i conduttori;
3. *gestire la comunicazione* verso i conduttori ed elaborare gli specifici protocolli operativi.

BNPPREPM si propone quindi di affiancare i propri Clienti sviluppando un action plan specifico per il *singolo immobile* e gestendo la fase esecutiva del medesimo ed i relativi controlli.

L'action plan è strutturato nei seguenti tre passaggi:

1. *Framework*: (i) Analisi di tutti i potenziali servizi e interventi, (ii) definizione delle linee guida, (iii) fornire stime economiche.
2. *Customizing*: (i) definizione, sulla base della morfologia, degli impianti e dello stato occupazionale del singolo immobile, dell'elenco dei servizi o interventi da implementare, (ii) condivisione dell'esito dell'analisi con la Proprietà proponendo un budget dedicato.
3. *Gestione operativa*: (i) condivisione con i conduttori del piano interventi e del relativo budget, (ii) ingaggio dei fornitori, (iii) definizione delle procedure operative, (iv) esecuzione di servizi e interventi.

Cushman & Wakefield

Cushman & Wakefield ha lanciato la guida “Recovery Readiness: A How-to Guide for Reopening your Workplace”, con indicazioni utili per corporate e proprietari, con l’obiettivo di riaprire in sicurezza i luoghi di lavoro. In questo lavoro C&W è stata coadiuvata da partner quali Well Living Lab e International SOS, che hanno sviluppato un manuale pratico per rendere più accessibile questa transizione con soluzioni per il ritorno in ufficio.

Cuore dell’approccio sono i “Safe Six”, ovvero gli elementi essenziali per affrontare il rientro al meglio dal punto di vista tecnico e, soprattutto, umano:

1. Preparare l'edificio - attuare piani di pulizia, ispezioni pre-rientro e controlli meccanici e HVAC.
2. Preparare i dipendenti: studiare il piano di occupazione degli spazi per decidere chi dovrà rientrare e come, gestione dei turni / orari e comunicazioni per i dipendenti.
3. Controllo dell'accesso: applicare i protocolli per i controlli di sicurezza e salute, ingresso negli edifici, spedizione / ricezione, ascensori e politiche d’ingresso per i visitatori.
4. Creare un piano di distanziamento sociale: seguire le linee guida per ridurre la densità di occupazione dell’ufficio, gestire la pianificazione e i modelli di traffico negli uffici.
5. Ridurre i punti di contatto e aumentare la pulizia degli ambienti: evitare il contatto con le maniglie delle porte (porte aperte), clean desk policy, pianificazione delle pause pranzo e pulizia regolare delle aree comuni.
6. Comunicare per rafforzare la fiducia: riconoscere che all’inizio ci potrà essere tra i dipendenti paura nel rientrare in ufficio, comunicare in modo trasparente e ascoltare / sondare regolarmente.

Questo approccio è stato tradotto nei due programmi Six Feet Office e Six feet Shopping.

Six Feet Office

Il programma Six Feet Office è una metodologia multidisciplinare delineata da Cushman & Wakefield per l’analisi e il successivo intervento sugli spazi di lavoro nella pianificazione del rientro. Si declina in quattro elementi fondanti:

Protocolli: norme di comportamento chiare e semplici per mettere la sicurezza al primo posto

Layout: revisione degli spazi di lavoro per garantire la distanza minima di sicurezza e ospitare adeguatamente le postazioni di lavoro

Postazione di lavoro: accorgimenti tecnici a salvaguardia della distanza di sicurezza, materiali che contribuiscono al mantenimento della salubrità degli spazi, politica delle scrivanie libere, in modo da assicurare un luogo di lavoro sicuro e completamente attrezzato in cui l’utente può lavorare in sicurezza

Circolazione: creazione di percorsi specifici con traffico a senso unico per evitare congestione negli spazi di circolazione, segnaletica a pavimento per rendere sicuri i flussi di traffico, flussi di ingresso/uscita regolamentati negli edifici con più tenant

Six Feet Shopping

Prima condizione per la riapertura è garantire la sicurezza del personale del Centro commerciale e dei retailer in esso presenti, sia nelle aree esterne che interne al mall. Ciò significa:

- Rendere obbligatorio l'uso di mascherine e guanti protettivi per tutti
- Stabilire procedure e regole per staff, fornitori esterni e visitatori
- Vigilare continuamente sul rispetto delle stesse

Per le aree esterne: definizione e allestimento delle aree parcheggio, organizzazione dell'accesso dei visitatori (numero di ingressi, percorsi, segnaletica, dpi).

Per le aree interne: definizione dei percorsi interni con segnaletica orizzontale e comunicazione audio/video all'interno del mall, identificazione di aree di attesa e modalità di accesso alle unità commerciali, definizione di posti a sedere e nuovi layout per le food court.

Enpam RE

Enpam Real Estate, come gestore di patrimoni immobiliari, al fine di supportare i propri clienti e conduttori in questa delicata fase emergenziale, è impegnata su tre iniziative principali.

Modello gestione Covid 19

EnpamRE, in collaborazione con personale medico, RSPP, legali, esperti di compliance, organizzazione aziendale e tecnici del building management, ha sviluppato un *modello organizzativo* e di *gestione* volto ad assicurare ai propri clienti e conduttori la ripresa delle attività nel pieno rispetto della normativa e a garanzia della salute e della sicurezza anti-contagio in linea con quanto previsto dal Protocollo sottoscritto fra Governo e Parti sociali.

Il modello, sperimentato in prima battuta all'interno di EnpamRE, individua le misure da implementare e le norme comportamentali a tutela di una corretta gestione delle modalità operative, sia all'interno delle Sedi che al di fuori di queste e prevede il supporto ai clienti e ai conduttori nell'individuazione e fornitura di presidi e servizi, quali, ad esempio:

- il sistema di misurazione automatica delle temperature mediante termocamere agli accessi degli edifici;
- la rivisitazione dei percorsi e dei layout di interni per assicurare il rispetto delle distanze e dell'affollamento negli ambienti di lavoro e negli spazi comuni;
- l'adozione di tutte le idonee misure a tutela dell'igiene e della salute mediante pulizie accurate e sanificazione degli impianti centrali e dei terminali - incluse le condotte dell'aria - con interventi periodici mirati e di campionamento;
- l'implementazione di tecnologie touchless (sensoristica, automazione, comandi vocali);
- l'individuazione e la fornitura dei presidi di protezione e prevenzione alla diffusione del virus;
- lo studio e l'implementazione di tutte le procedure organizzative per la gestione ordinaria e di emergenza. Tali procedure non sono rivolte solo al personale, ma anche ai visitatori, fornitori e manutentori esterni e definiscono anche le procedure di ingresso, transito e uscita, mediante modalità, percorsi e tempistiche predefinite, al fine di ridurre le occasioni di contatto con il personale nei luoghi coinvolti.

Il modello individua anche tutte le attività a supporto del lavoro dei Building manager che devono provvedere a fornire alle aziende in appalto da loro gestite (es. manutentori, fornitori, addetti pulizie o vigilanza) completa informativa dei contenuti del Protocollo aziendale e devono vigilare affinché i lavoratori degli appaltatori rispettino integralmente le disposizioni e l'utilizzo dei dispositivi di protezione individuale.

Proptech e servizi non “in presenza”

L’eredità che sta lasciando il Covid19 a livello mondiale ha costituito un acceleratore nella realizzazione di una serie di attività in ambito *Proptech*, già avviate per garantire gli obiettivi di trasparenza, standardizzazione e facilità/immediatezza di fruizione.

A questi obiettivi si è aggiunta l’esigenza di limitare le attività “in presenza” prevedendo servizi il più possibile da remoto.

In relazione a ciò, è stato reindirizzato lo sviluppo di un sistema informatico che, nel pieno rispetto delle regole di sicurezza, permette l’interazione diretta dei fornitori, professionisti e legali esterni al fine di mantenere costantemente aggiornata ogni posizione contrattuale secondo standard predefiniti. Con le stesse logiche il sistema sviluppato permette l’accesso in remoto sia per i clienti che per i conduttori per la consultazione della reportistica alimenta anche dal lavoro dei Building manager che, tramite una specifica app, trasmettono in tempo reale al sistema dati e immagini sui sopralluoghi effettuati.

In maggior dettaglio:

- il proprietario s’interfaccia con la EnpamRE attraverso un’area dedicata del sistema, in cui vengono tracciate tutte le comunicazioni, come in una sorta di chat; viene rilasciata la reportistica; i verbali interattivi dei sopralluoghi, quelli di consegna e riconsegna delle unità immobiliari, quelli di avanzamento ed ultimazione lavori.
- il conduttore diviene parte attiva della gestione attraverso l’accesso ad un portale per la verifica della gestione del contratto, la verifica dei propri consumi e delle proprie spese; può richiedere chiarimenti e prenotare servizi a valore aggiunto, che rappresentano uno snodo fondamentale per lo sviluppo della gestione immobiliare.
- i fornitori utilizzano un portale che riepiloga tutte le attività, dove ricevono le richieste di preventivo e gli ordini di lavoro, inseriscono la documentazione dello stato dei luoghi e dove vengono valutati in trasparenza e confrontati con gli altri fornitori.
- i legali incaricati s’interfacciano con l’azienda attraverso un’area riservata in cui inseriscono le note di gestione delle pratiche e dei contenziosi attivati e ne comunicano gli stati di avanzamento, gli esiti e le conclusioni.
- la gestione dei sinistri assicurativi avviene su una piattaforma condivisa con la compagnia assicuratrice, in cui vengono gestite tutte le informazioni e la documentazione del sinistro, viene proposto l’indennizzo ed eventualmente accettato online.
- i consulenti accedono ad un’area documentale riservata e perimetrabile, per modificare ed integrare quanto presente, sulla base degli incarichi ricevuti. I documenti finiscono in una sorta di “sandbox”, in attesa della valutazione dei responsabili, a valle della quale modifiche e nuovi inserimenti vengono inseriti a sistema, mentre i dati precedenti tracciati e storicizzati.
- la gestione degli immobili avviene con personale diretto o - eventualmente - attraverso una rete di referenti territoriali fidelizzati, che condividono con l’azienda un’area dedicata del sistema, che consente l’utilizzo delle app per i sopralluoghi, per la consegna e la ri-consegna degli immobili e per il monitoraggio dei cantieri.

Nuove esigenze del mercato

Tra gli impatti del Covid-19, il mercato immobiliare sta subendo quello della gestione delle nuove esigenze del mercato. Un esempio su tutti, lo smartworking. Tale, per molte realtà, “nuova”

modalità di lavoro sarà adottata massivamente anche a valle dell'emergenza sanitaria con forti impatti sia sul mercato degli uffici che quello del residenziale.

In quest'ottica la EnpamRE fornisce ai propri clienti e conduttori specifici servizi di assistenza consulenziale nella individuazione e nella valutazione di interventi per la rimodulazione e riconfigurazione degli edifici e degli spazi locabili nonché nella formulazione di forme contrattuali innovative per intercettare tutte le nuove esigenze del mercato.

Yard - REAAS

Progetto "Back to Office post Covid-19"

Si tratta di servizi pensati per garantire un rientro sicuro e organizzato sul luogo di lavoro, accompagnare le aziende nella fase di ripartenza e garantire immobili sani e funzionanti sotto il profilo ambientale, impiantistico e gestionale. Il servizio ha lo scopo di supportare i clienti nella gestione di tutte le problematiche legate agli immobili, derivanti dalla riorganizzazione dello spazio, del lavoro e delle persone.

Un servizio pensato per offrire una consulenza integrata in tre step, dagli aspetti prettamente tecnici/operativi a quelli documentali e procedurali.

STEP 1 (immobile e spazi di lavoro in sicurezza), con l'obiettivo di mettere in sicurezza il luogo di lavoro prima del rientro e di fornire all'azienda certificazioni in attuazione delle disposizioni normative dei protocolli di sicurezza emanate dalle Autorità, anche mediante l'integrazione di policy interne/del DVR (documento di valutazione dei rischi). Il servizio prevede:

- interventi di sanificazione certificata oppure di verifica indipendente, tramite l'esame di laboratorio di superfici campionate, su sanificazioni già condotte da terzi;
- check-up impiantistico (impianto di trattamento dell'aria, etc.) e ambientale, raccolta e verifica della documentazione relativa, rilascio di report conclusivo.

STEP 2 (personale in sicurezza), con l'obiettivo di organizzare il rientro delle persone al luogo di lavoro in sicurezza grazie a adeguati DPI (dispositivi di protezione individuale), a un'opportuna disciplina degli accessi, all'allestimento di idonei presidi per la gestione delle criticità (individui in condizioni di salute incerte, conseguenti misure di salvaguardia, etc.)

STEP 3 (riorganizzazione efficace), finalizzato a fornire all'azienda assistenza nella riorganizzazione degli ambienti di lavoro sotto due profili:

- immobiliare, mediante la riconfigurazione degli spazi esistenti, la ridefinizione dei layout nel rispetto delle norme di social distancing, l'eventuale ricerca di nuovi locali;
- informatico-tecnologico, tramite il potenziamento dello strumento di smart-work (connettività, applicativi, verifiche di qualità).

Alcune misure sono imposte dalle normative vigenti e in arrivo (sanificazione, controlli impianti, verifica degli accessi), altre attività si rendono necessarie per riorganizzare velocemente e in condizioni di sicurezza gli spazi e il lavoro delle persone, in modo che l'azienda possa concentrarsi sul proprio business ottimizzando tempi e risorse da dedicare alla riapertura. In entrambi i casi ogni step deve essere monitorato e documentato adeguatamente, a supporto delle policy e delle nuove procedure adottate dalle società per adeguarsi al post Covid-19.

Progetto “Virtual Survey 365”

Yard-REAAS ha sviluppato un servizio di sopralluogo virtuale in diretta finalizzato alla redazione di valutazioni immobiliari a distanza attraverso un sistema di teleconferenza, per garantire un supporto concreto ai propri clienti anche nell’attuale periodo emergenziale COVID-19.

Il servizio, fruibile attraverso una web app compatibile con dispositivi mobili e fissi, consente di eseguire in modo sincrono e tramite l’utilizzo di applicazioni digitali un collegamento da remoto tra un perito certificato e una persona in loco (il proprietario dell’asset o il conduttore), che potrà così effettuare un sopralluogo esterno ed interno dell’unità immobiliare, nel totale rispetto degli attuali standard di sicurezza.

Per ciascuna perizia effettuata, il servizio “Virtual Survey 365” prevede la produzione di:

- un video della visita, completo di domande e risposte intercorse tra l’utente ed il perito certificato, che segue da remoto il sopralluogo sulla base della planimetria catastale aggiornata;
- fotografie georeferenziate, complete di data e ora, scattate a seguito di precise indicazioni del perito certificato;
- misurazioni a campione di controllo planimetrico, con tolleranze in linea con i protocolli di misurazione immobiliare e prassi di mercato.

Tale servizio consente di:

- rilevare le caratteristiche costruttive e le finiture del fabbricato e dell’unità immobiliare;
- rilevare il grado di manutenzione;
- controllare la planimetria catastale rispetto allo stato di fatto;
- rilevare l’eventuale presenza di difformità;
- ovvero disporre degli elementi necessari a redigere una perizia completa di tutte le informazioni.

Il sistema può trovare applicazioni sia nel settore bancario e leasing (valutazioni di immobili di tipologia full a destinazione residenziale e non residenziale, sopralluoghi di completamento rispetto a perizie c.d. «provvisorie», aggiornamenti di valore di garanzie bancarie su credito già erogato, supporto di due diligence) che nel segmento consumer (servizio innovativo di self-appraisal, che permette ad un utente privato di ottenere una valutazione della propria unità immobiliare con l’ausilio di un perito certificato, con una valenza molto superiore rispetto ad una perizia desktop, quindi senza sopralluogo o ad una autovalutazione completamente automatizzata, con impegni e costi ridotti rispetto alle visite on site).

Prelios Integra

Prelios Integra gestisce per Conto Terzi significativi patrimoni immobiliari e, anche attraverso la società controllata Prelios Solutions and Technologies - specializzata nello sviluppo e realizzazione di infrastrutture altamente tecnologiche applicate al Real Estate - al fine di assistere i suoi clienti nel contenimento della diffusione del virus Covid-19, ha provveduto a diffondere e sostenere l’adozione di tecnologie adeguate al rischio e servizi finalizzati allo scopo:

- *Screening Termografico* - installazione di sistemi ad alta precisione per la misurazione della temperatura corporea, come termocamere o termometri ad infrarosso, e supporto

nella definizione delle procedure di gestione (ingressi/uscite, percorsi/aree comuni, utilizzo degli ascensori, accettazione ospiti esterni, gestione sintomatici).

- *Soluzioni per il distanziamento sociale - SWAT (System Worker Advanced Tracing)* – con tecnologia Bluetooth attraverso sensori ambientali e/o fisici da indossare, come braccialetti, allertano in caso di violazione della distanza minima interpersonale, con possibilità di tracciamento degli spostamenti e dei contatti.
- *Sistemi di controllo dei flussi di persone – People Counting* - in grado di gestire in tempo reale il numero di accessi all'interno di locali, uffici o strutture di vario genere, assicurando sempre il rispetto del massimo affollamento consentito.

L'esperienza nella progettazione di spazi di lavoro - Engineering - e nella gestione degli immobili - Building Management - sono state messe a disposizione dei clienti con lo scopo di supportarli nella riconfigurazione degli spazi, attraverso nuovi Layout "Post-Covid", e nella gestione degli immobili tramite un Protocollo di Servizi "back-to office":

- *Installazione di presidi per la sanitizzazione e disinfezione spazi* - apparecchiature (lampade, filtri e altri sistemi certificati) per la sterilizzazione di aria e superfici, mediante raggi UVGI, fotocatalisi o altre adeguate tecnologie.
- *Campionamenti aria e superfici di contatto* - definizione di un piano di campionamenti periodici al fine di certificare periodicamente l'assenza del virus nell'ambiente e sugli oggetti.
- *Cartellonistica informativa* - supporto alla definizione dell'ubicazione, progettazione grafica e installazione di cartellonistica e materiale informativo sull'uso dei DPI prescritti dalla vigente normativa nonché sulle norme comportamentali da tenersi all'interno degli immobili.
- *Riprogettazione degli spazi - Layout "Post-Covid"* – studio di fattibilità in vista delle modifiche architettoniche ritenute necessarie, progettazione esecutiva del nuovo sistema di organizzazione degli spazi, analisi dei flussi open&indoor.

L'ingegnerizzazione del processo di rientro sarà quindi da considerarsi a completamento dell'implementazione dei sistemi precedentemente descritti al fine di garantire la massima sicurezza delle persone ed il rispetto delle prescrizioni:

Altrettanto rilevante l'attività di sensibilizzazione verso tutti i soggetti coinvolti, partendo dai Fornitori che operano presso gli immobili in gestione, al pieno rispetto delle indicazioni impartite dai provvedimenti di legge nonché all'applicazione dei protocolli anti-contagio.

Prelios Integra, infine, ha attivato una *task-force legale* per dare supporto alle unità operative coinvolte nei servizi "back-to office" al fine di garantire che tutte le azioni intraprese direttamente e le indicazioni consulenziali fornite rientrino sempre nel rigoroso rispetto dei continui aggiornamenti normativi:

- *Risk Assessment* - individuazione delle aree a rischio in considerazione della tipologia di attività svolta e del contesto di riferimento (numero di sedi e uffici, ubicazione, contatti con la clientela, fornitori, pubblico).
- *Sostegno al Comitato Covid-19* - individuazione di tutte le misure da implementare rispetto a quanto previsto dal Protocollo condiviso e dal D. Lgs. 81/2008, concordate con il Datore di Lavoro (supportato dal RSPP) e condivise con il Medico Competente e le rappresentanze sindacali.
- *Training sessions* - apposite sessioni webinar per formare il personale degli uffici sulle azioni da intraprendere per la riapertura degli uffici.

- *Assessment dello stato locativo* - analisi delle opportunità derivanti dal Credito di imposta nei Contratti di Locazione e le altre novità rilevanti previste dal Decreto Rilancio nel settore immobiliare.

Revalo

Revalo offre il servizio reTURN per garantire in tutta sicurezza e nel rispetto delle disposizioni governative il ritorno nei luoghi di lavoro, dall'analisi di tutte le esigenze specifiche per l'adeguamento degli immobili e degli spazi, fino a tutte le azioni necessarie per la tutela della salute dei dipendenti, offrendo, tramite i nostri partner, tutti i servizi e le relative forniture.

- Valutazione del rischio
- Individuazione delle norme comportamentali per il contenimento del contagio
- Redazione di protocolli di sicurezza e aggiornamento documentale
- Verifica layout spazi per il rispetto del distanziamento
- Interventi di adeguamento e forniture

Le principali attività, suddivise per cliente finale, sono:

Landlord

- Aggiornamento DUVRI
- Aggiornamento Regolamenti d'uso
- Definizione di un "nuovo indice di affollamento"
- Regolamentazione e controllo degli accessi
- Misure comportamentali per la fruizione degli spazi comuni (scale, ascensori, reception, sale comuni, ecc.)

Landlord/ Tenant

- Piano di Emergenza in caso di contagio interno
- Gestione casi sintomatici rilevati da Thermoscan
- Informazione e formazione del personale
- Integrazione e rimodulazione dei servizi di Facility (pulizie, sanificazioni, reception, ecc.)

Tenant

- Assistenza all'aggiornamento DVR (RSPP interno)
- Individuazione DPI per il personale dipendente
- Regolamentazione degli spostamenti (all'interno della sede, tra le varie sedi e per attività esterne)
- Audit di conformità delle postazioni di lavoro e degli spazi comuni
- Progettazione nuovi layout per l'ottimizzazione degli spazi nel rispetto del distanziamento
- Misure comportamentali all'interno degli spazi esclusivi

Le forniture che Revalo può offrire:

- Thermoscan per misurazione temperatura corporea e rilevamento mascherina
- Sanificazioni ambientali virali e successivo trattamento antibatterico garantito 12 mesi
- Distribuzione mascherine e gel disinfettante mani

- Segnaletica di sicurezza a terra per il rispetto del distanziamento
- Segnaletica verticale informativa per comunicazioni di sicurezza
- Installazione divisorii protettivi in plexiglass (reception e postazioni di lavoro)
- Installazione nei bagni di dispositivi contactless (miscelatori, dispenser sapone, asciugamani e cestini)
- Contenitori per smaltimento DPI

RINA Prime Value Service

Il Gruppo RINA è in grado di affiancare il cliente offrendo servizi di consulenza e certificazione volti non solo a gestire in sicurezza la fase di emergenza e di ripristino operativo, ma capaci di predisporre le basi per ripensare la futura organizzazione e cogliere le opportunità che si prospetteranno.

RINA propone di supportare le aziende con le seguenti azioni immediate:

- Redazione di un Business Continuity Plan che permetta di gestire l'insieme di procedure che possano guidare le aziende nel rispondere, recuperare, riprendere e ripristinare a un livello predefinito le attività a seguito dell'interruzione;
- Analisi degli spazi di lavoro attuali e individuazione di eventuali criticità per il rientro del personale;
- Definizione di azioni correttive da intraprendere all'interno degli edifici;
- Analisi delle necessità operative e azioni da intraprendere in ambito smart working (studio del processo, individuazione della soluzione e relativa informatizzazione);
- Inventario e ispezione degli impianti di climatizzazione/ventilazione HVAC degli edifici;
- Smart appraisal: sopralluoghi e technical survey a distanza in un ambito guidato, protetto e georeferenziato.
- Biosafety Trust Certification (sviluppato da RINA) primo schema certificativo dei sistemi di gestione per la prevenzione e controllo delle infezioni;
- Attività di qualifica fornitore, ispezione ed expediting per l'importazione e l'esportazione di dispositivi medici (es: respiratori, camici chirurgici, guanti e mascherine, etc.);
- Supporto nella predisposizione della relazione tecnica asseverata da allegare alle domande di finanziamento per l'adesione agli incentivi del decreto Cura-Italia;
- Sviluppo di modelli econometrici per misurare l'impatto del Covid19 sulle aziende singole/cluster o sul territorio;
- Formazione e-learning su nuovi strumenti o procedure di sicurezza (es. corretto uso DPI);
- Remote inspections: Smart Helmet, dispositivi mobili e tablet per gestire le ispezioni da remoto;
- Progettazione e implementazione di soluzioni digitali customizzate basate su tecnologie avanzate (es: IoT, intelligenza artificiale, etc.) per garantire Safety e Security.