

## Gestire e valorizzare il Patrimonio Immobiliare di un Ente Pubblico attraverso l'utilizzo di un Sistema Informativo

La gestione del Patrimonio Immobiliare pubblico risponde a logiche diverse da quelle del privato, forse più complesse perché occorre mediare tra diversi vincoli e necessità, con risultati quindi più difficili da raggiungere.

Semplificando al massimo:

- Si deve massimizzare la fruibilità del Patrimonio da parte del personale, dei cittadini (comunità e singoli), della popolazione.
- Si deve produrre reddito per bilanciare il più possibile i costi.

Gli obiettivi prioritari (aree da riqualificare, beni da dismettere, ecc.) variano da caso a caso ed anche nel tempo, è necessario identificarli, definirli e perseguirli per ottenere il risultato: la valorizzazione del Patrimonio.

Qualunque sia l'obiettivo, per raggiungerlo occorre conoscere bene la situazione e gli andamenti. La risposta ad una domanda del tipo "Quanto...?" non può più essere "Non lo so".

La valorizzazione deve essere misurabile e per questo occorre controllare situazioni ed evoluzioni. In passato talvolta mancava addirittura l'elenco completo dei beni, talvolta le assegnazioni erano gestite da singoli.

Attualmente capita di trovare ancora dati non completi o non aggiornati, gestioni con fogli Excel ed affidate alla buona volontà di singoli. Il presente ed il futuro però sono dei sistemi informativi centralizzati e correttamente alimentati: la costituzione cioè di una base informativa, un investimento per il presente e per il futuro.

L'esperienza di Proveco nell'implementazione di soluzioni software per controllare e valorizzare i Patrimoni è di oltre 25 anni ed abbiamo visto che il risultato si ottiene per passi successivi:

- Censire il patrimonio in tutti i suoi aspetti.
- Gestirne l'utilizzo quotidiano (manutenzioni, locazioni attive e passive, costi, ecc.).
- Acquisire e dismettere al meglio.



- Produrre un bilancio economico sano.

Un sistema informativo integrato, che raccoglie il lavoro e le informazioni di tutti, permette di monitorare (quindi conoscere nel tempo) con chiarezza e immediatezza, in dettaglio ed in sintesi, tutti i vari aspetti e consente di avere:

- Procedure di gestione dei dati organizzate e certe
- Suddivisione di compiti e ruoli
- Condivisione e integrazione
- Efficienza e affidabilità
- Disponibilità facile ed immediata di dati sempre aggiornati
- Monitoraggio di attività, pianificazioni, costi e ricavi
- Controllo automatico di impegni e scadenze
- Analisi ed andamenti storici

In particolare i vantaggi si concretizzano secondo tre fasi successive:

- Nei primi mesi il sistema evidenzia le aree oscure: censimento incompleto, informazioni non aggiornate, locazioni ERP non corrette, spese riducibili, ecc.
- Nel primo anno ottimizza la gestione ordinaria: controllo degli incassi per locazioni, rispetto delle normative (certificazioni, rapporti con il Ministero, ecc.), sicurezza nelle manutenzioni, calcoli e attribuzioni corrette dei costi, report facili e certi, ecc.
- Negli anni successivi aiuta ad effettuare le migliori scelte strategiche, supportate da informazioni complete, aggiornate ed oggettive.

La nostra esperienza nel settore degli Enti Pubblici è con piccole cittadine da 5-10.000 abitanti, con città intermedie come Rho, Varese, Bergamo e con le grandi Firenze, Palermo, Napoli.

Quello che abbiamo rilevato è che più l'Ente è grande e più è difficile la gestione puntuale dei beni.



Succede che ci siano avvicendamenti nei ruoli chiave, ristrutturazioni. Ogni ristrutturazione comporta tempi e costi, il dubbio è: sono sempre necessarie e utili?

Le risorse dedicate talvolta sono insufficienti, come persone ma soprattutto come strumenti: talvolta manca addirittura il materiale di consumo.

Disporre di personale e non ottenere produttività perché non ci sono le condizioni e gli strumenti per lavorare efficacemente è un problema da risolvere con la massima urgenza.

Ing. Enrico Bendinelli  
[e.bandinelli@proveco.it](mailto:e.bandinelli@proveco.it)