

Documentabilità delle attività immobiliari

In relazione ai temi più attuali per le organizzazioni e di interesse anche per l'opinione pubblica, i massimi organi tecnici internazionali, europei e nazionali, hanno promosso attività di regolazione e di divulgazione riguardanti la gestione della compliance e la valutazione della conformità normativa, attività queste per cui è previsto in futuro un deciso incremento di standard e di best practice.

Francesco Tedone

architetto, tecnico immobiliare

Informazione e documentazione

UNI ha emanato quest'anno la norma 30301:2022 "Sistemi di gestione documentale" in recepimento del medesimo standard internazionale emanato dall'ISO nel 2019. La pubblicazione prosegue l'attività svolta da UNI da circa vent'anni in materia di informazione e documentazione, argomento per cui è anche attiva in UNI una Commissione con la medesima denominazione. Il tema della documentabilità, che è centrale nelle attività delle organizzazioni, riveste un'importanza fondamentale anche in ambito real estate, sia per gli attori economico finanziari, sia per altri operatori che gestiscono patrimoni immobiliari o sovrintendono alla cura di cespiti o beni strumentali delle unità produttive di beni o servizi.

Sistemi di gestione documentale

Con l'emanazione della UNI ISO 30301:2022 il sistema internazionale di normazione ha sancito la rilevanza strategica dell'informazione e della documentazione per ogni attività svolta da soggetti pubblici o privati. Questa rilevanza è apprezzabile sin dalla lettura del testo introduttivo allo standard che "specifica i requisiti che devono essere soddisfatti da un sistema di gestione documentale al fine di supportare un'organizzazione nel raggiungimento del proprio mandato, della propria missione, della propria strategia e dei propri obiettivi. Il documento affronta lo sviluppo e l'attuazione di una politica documentale e degli obiettivi documentali fornendo informazioni sulla misurazione e sul monitoraggio delle prestazioni."

Sistemi informativi immobiliari

Il massimo organo di coordinamento UNI, la Commissione Centrale Tecnica, ha disposto nel 2020 la ridenominazione di un gruppo di lavoro in "Sistemi informativi immobiliari" (Building information systems) allo scopo di trattare le tematiche relative all'informazione e alla documentazione immobiliare, nonché aggiornare le norme di relativa competenza. Costituiti all'interno o all'esterno di un'organizzazione e dotati di risorse umane, tecnologiche e finanziarie, questi sistemi hanno lo scopo di raccogliere o produrre tutte le informazioni relative a terreni, infrastrutture e fabbricati, per tutto il tempo in cui questi beni possiedono rilevanza per determinati fini.

LA UNI 10998:2002 – ARCHIVI DI GESTIONE IMMOBILIARE. CRITERI DI COSTITUZIONE E CURA.

Storicamente correlabile al gruppo di lavoro ora denominato Sistemi informativi immobiliari, la norma raccomanda al paragrafo "Gestione della documentazione" quanto segue: "La gestione immobiliare si esplica compiutamente dopo l'avvenuta realizzazione di un sistema edilizio, ma essa si radica nelle precedenti fasi di realizzazione, ove vengono determinate molte delle future condizioni di gestione. Per questa ragione è importante che il trattamento della documentazione segua in modo efficace l'intero ciclo di vita di un sistema edilizio a partire dalle sue fasi preliminari.

Quando ciò non accade la documentazione perde in toto o in parte il suo valore ed in alcuni casi ciò può costituire fonte di rilevanti diseconomie o di gravi inefficienze."

Informazione documentata (documented information)

Come accennato, il tema della documentabilità è fondamentale nelle attività delle organizzazioni e tra gli standards internazionali di più alto livello che possono essere esaminati al riguardo vi è la UNI ISO 37301:2021 - Sistemi di gestione per la compliance. In questa norma il tema dell'informazione e della documentazione è sistematicamente ricorrente, sia al fine di provare la conformità rispetto a requisiti cogenti o volontari, sia al fine di comunicare all'interno e all'esterno di un'organizzazione le attività svolte e i risultati raggiunti in materia di compliance management systems e di conformity assessment.

Due diligence immobiliari

Gli accertamenti immobiliari sono finalizzati sostanzialmente a verificare aspetti giuridici, finanziari e tecnici. Perché una due diligence possa essere svolta, necessita della disponibilità di informazioni solitamente custodite, a seconda dei casi, in un archivio, una raccolta documentale, una data room o, una virtual data room e, ove così non fosse, occorre espletare le opportune attività integrative. Per altro, una due diligence immobiliare è tanto più esaustiva, agevole e immediata, quanto la disponibilità delle informazioni da esaminare sarà stata preventivamente ordinata e aggiornata, in linea con i principi della corretta gestione immobiliare che si esplica in continuo, in analogia con quanto avviene per le attività di governance e di management delle organizzazioni.

LE INFORMAZIONI DI RITORNO

In un ciclo di vita edilizio e, comunque a riguardo di un qualsiasi bene immobiliare, le due diligence possono essere svolte anche ripetutamente, seppur a distanza di tempo, in ragione di eventi straordinari come ad esempio quelli riguardanti diritti, bilanci o trasformazioni. Gli accertamenti immobiliari, che hanno motivazioni contingenti, rivestono importanza anche per la conoscenza storica di terreni, infrastrutture e fabbricati, dando luogo, ogni qualvolta vengono attivati, ad una così detta informazione di ritorno. Questo tipo informazioni, richiamate sia nei sistemi di gestione per la compliance, sia nelle norme per la manutenzione dei patrimoni immobiliari, determinano un sempre più stringente rapporto di correlazione tra i sistemi informativi immobiliari e i luoghi fisici o virtuali dove dati e documenti sono custoditi.

Conclusioni

Gli aspetti real estate non possono che considerarsi compresi nelle politiche di un'organizzazione in ragione delle disposizioni cogenti riguardanti in generale l'ambito immobiliare e, in particolare, attinenti la specificità di ogni unità produttiva di beni o servizi. Oltre l'osservanza delle disposizioni cogenti, vi sono poi importanti aspettative da considerare, quali ad esempio quelle concernenti gli addetti aziendali, oppure gli stakeholders, restando infine fondamentali le aspettative della proprietà immobiliare e della direzione aziendale, nonché quelle del mercato, sempre più attento ad ogni elemento estimativo.

Principali riferimenti:

- UNI ISO 37000:2021 Governance delle organizzazioni
- UNI ISO 37301:2021 Sistemi di gestione per la compliance
- UNI ISO 19600:2016 Sistemi di gestione della conformità
- UNI ISO 30301:2022 Informazione e documentazione. Sistemi di gestione documentale
- UNI 10998:2002 Archivi di gestione immobiliare. Criteri generali di costituzione e cura