

PER INNOVARE L'EDILIZIA

*Intervista a Michele Vona
e Giuseppe Capicotto*

di Marina Bettoni

MICHELE VONA
MV&PARTNERS



Perché e come nasce l'idea di X-Link?

Il periodo di costruzione di un edificio, o di un'opera in genere, è costituito da un tempo relativamente breve rispetto all'intero ciclo di vita dello stesso e proporzionalmente anche i costi di costruzione sono notevolmente inferiori a quelli per la gestione. Le spese e la qualità degli interventi di manutenzione necessari al corretto mantenimento dell'opera sono strettamente legate alle informazioni che si ereditano dal costruttore. È quindi importante realizzare un "diario di bordo" durante la costruzione, da consegnare alla conclusione dell'opera, in cui vengono riportate tutte le informazioni sull'edificio al fine di agevolare i proprietari nella conduzione e evitare così che si proceda per tentativi in caso di guasto o manutenzioni. Pensiamo ad esempio alle demolizioni localizzate delle murature, all'incertezza dei passaggi dei vari servizi impiantistici, alle ristrutturazioni con demolizione totale o parziale di pareti che



MV&PARTNERS



costringono il più delle volte gli operatori a ricreare gli impianti da zero, agli interventi su elementi strutturali con compromissione del sistema statico.

La nostra filosofia, da sempre orientata a trovare soluzioni innovative, ci ha imposto di attuare dei sistemi fin dalla fase di costruzione, per rendere la vita più agevole ai futuri occupanti.

Cosa mancava di fatto? Cosa ha fatto scattare l'idea di realizzare un prodotto che resolvesse queste problematiche?

Penso che la semplice consegna del disegno "as-built" non sia più sufficiente a evitare le problematiche di chi parlavo, e presenta una serie di questioni quali la perdita, il deterioramento e l'errore umano. Sono molteplici, infatti, i casi in cui non c'è corrispondenza tra i disegni consegnati e il realizzato. Nell'era digitale in cui le tecnologie informatiche hanno rivoluzionato il modo di vivere per milioni di persone, abbiamo reputato opportuno per rispondere a queste criticità di dar vita a Dynamic Building – X-Link.

L'as-built non è più la conclusione del processo di costruzione in cui viene riportato lo stato di fatto dell'edificio, ma un percorso composto da vari capitoli, all'interno dei cui paragrafi viene descritto ogni singolo elemento che ha portato ad ottenere il risultato finale. Le lavorazioni eseguite in cantiere sono subito disponibili on-line. Attraverso questa soluzione si entra in un tour virtuale tridimensionale delle varie stanze, dell'intera opera.

**SCARICA LA
SCHEDA TECNICA
DEL PROGETTO**

A CURA DI LUCA LATTANZIO

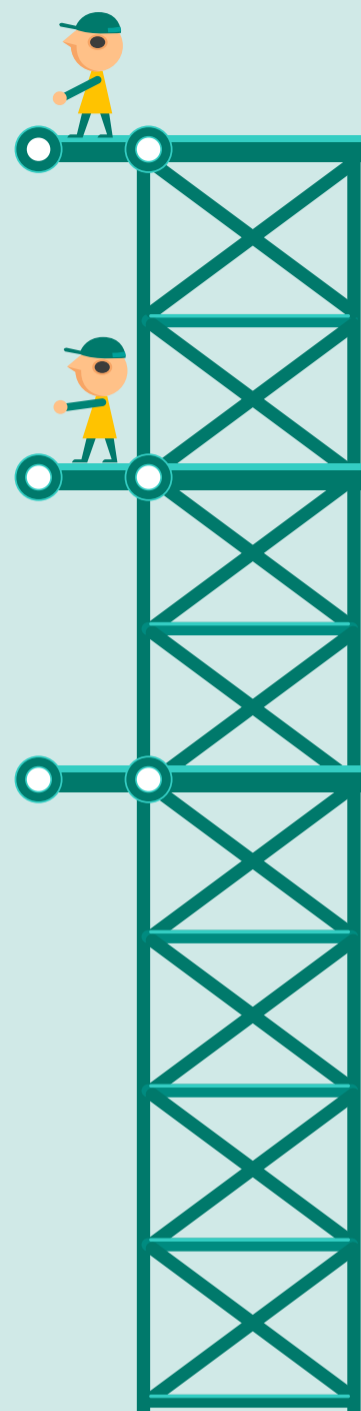


Su quale principio si basa?

L'as-built è realizzato contestualmente all'esecuzione dei lavori, per cui tutte le misure vengono prese sul posto e rese disponibili con apposito link debitamente segnalato all'interno della schermata. Una volta completata l'opera si avrà la possibilità di vederla in ogni sua fase con i relativi passaggi di impianti e i dettagli delle strutture. Ecco allora come ogni intervento futuro di manutenzione o ristrutturazione, sarà realizzato con la sicurezza di conoscere in ogni dettaglio la composizione e posizione dei materiali installati. Il sistema è stato ideato per essere dinamico, le informazioni relative ai nuovi interventi vanno ad aggiornare le esistenti in modo da avere il "diario di bordo" costantemente aggiornato e pronto per svolgere i futuri lavori in maniera efficiente ed efficace.

A chi è destinato X-Link?

X-link è destinato sia a chi possiede grandi patrimoni immobiliari e dispone di piattaforme di gestione immobiliare, sia a proprietari di piccoli e medi patrimoni immobiliari che lo utilizzano stand alone attraverso un'applicazione web-based dedicata o APP mobile.



**IL PROGETTO ILLUSTRATO DA MICHELE VONA
DI MV&PARTNERS E LUCA LATTANZIO DI EFM**





GIUSEPPE CAPICOTTO

EFM

Quale è il punto di incontro tra eFM e MV&Partners che ha fatto nascere X-Link?

Abbiamo ritenuto questo progetto perfettamente in linea con la nostra missione (Sustain Engaging Places for a better life) ovvero di offrire immobili e spazi ottimizzati per migliorare il benessere e la vita delle persone. Questo lo facciamo digitalizzando il Real Estate e mettendo a disposizione dei diversi attori dell'immobiliare una piattaforma virtuale in cui poter gestire ogni transazione che riguarda gli edifici.

Riteniamo, infatti, fondamentale considerare l'immobile nella sua unicità, lungo il suo intero ciclo di vita, dalla fase di progettazione a quella di costruzione, dalla gestione fino alla dismissione. La fase di progettazione e costruzione rappresenta circa il 20% del Total Cost of Ownership, è quindi importante che quando si costruisca si faccia già nell'ottica della sua futura gestione che assorbe il restante 80% dei costi.

Il mercato sta cambiando e la tecnologia avanza anche nell'immobiliare. In quale direzione si sta andando?

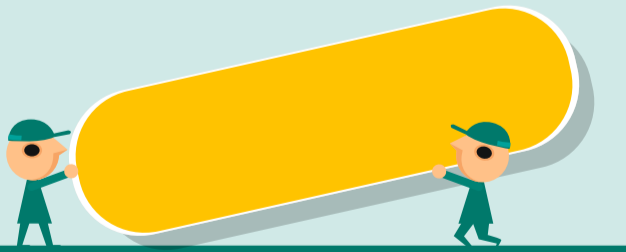
Come eFM notiamo che sempre più progettisti e costruttori si rivolgono a società come la nostra per simulare il funzionamento dell'immobile e in partico-



SOCIETÀ

eFM

EFM

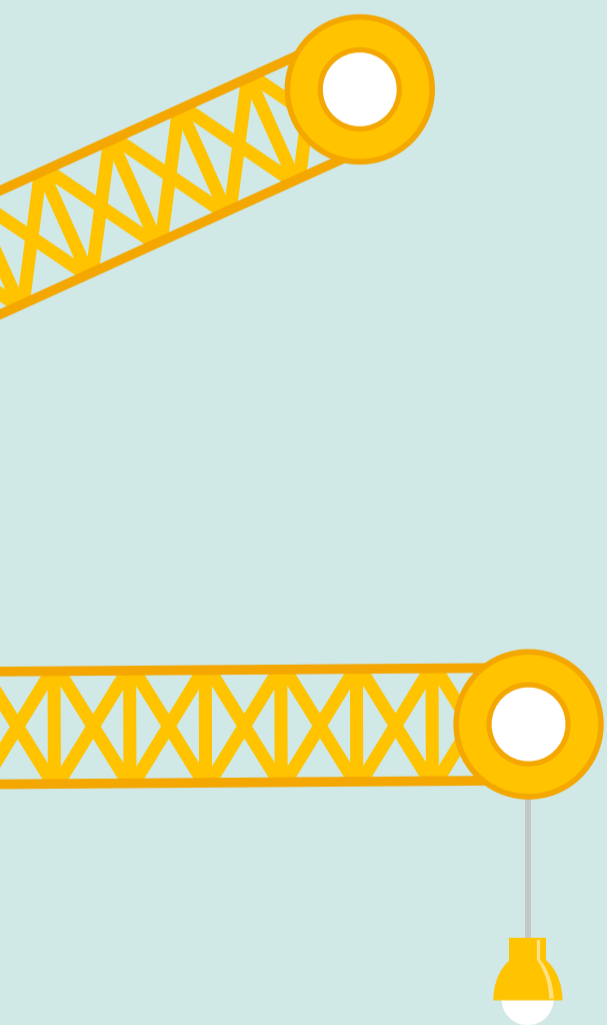
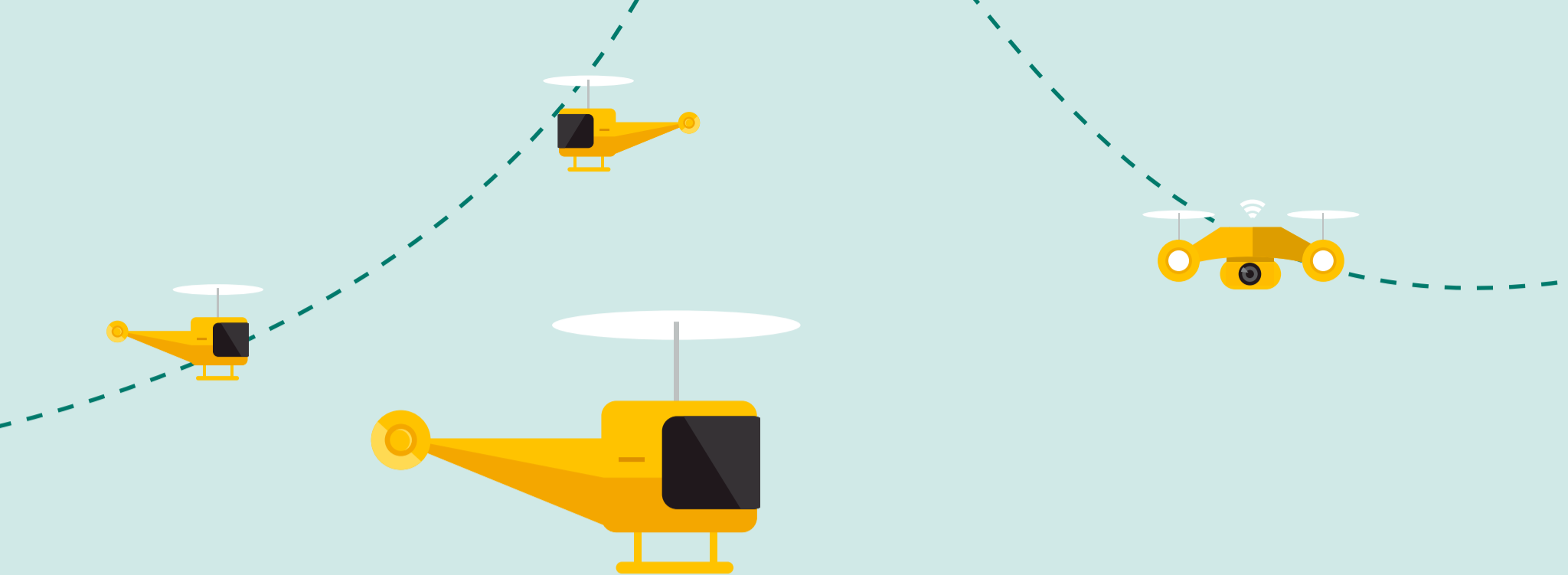




**SCARICA LA BROCHURE
IN FORMATO PDF**

lare i servizi di Facility già nella fase di progettazione, per costruire un edificio che sia ottimizzato nell'ottica della futura gestione. Questo a dimostrazione della presa di coscienza da parte del mercato di superare le classiche barriere per fasi o tra gli operatori immobiliari. Se i costruttori trovano benefici interagendo con gli esperti di gestione è altrettanto vero che la gestione non può prescindere dalla fase di progettazione e costruzione. È questa la filosofia e la spinta che ci ha portato a collaborare con MV & Partners per la realizzazione di X-Link. Quando si utilizza un sistema di gestione immobiliare come ad esempio un IWMS (Integrated Workplace Management System) la prima attività che viene fatta è quella di mandare tecnici in campo a fare la rilevazione dei dati immobiliari e impiantistici da inserire nel sistema affinché questo possa svolgere la sua funzione propria. Integrare X-link con i sistemi gestionali rappresenta un enorme passo avanti sotto questo punto di vista. Abbiamo l'esatta fotografia di tutti gli elementi strutturali e impiantistici che servono per la sua gestione in maniera automatica, evitando così attività superflue quali quelle del censimento e inserimento dei dati a sistema. Nel caso di piccoli proprietari, ove non è giustificato l'uso di sistemi di gestione immobiliare dedicati, X-link può essere integrato con una piattaforma immobiliare condivisa fruibile da web o tramite APP, che consente in maniera semplice e intuitiva di gestire il singolo appartamento.





Abbiamo parlato di sinergie e interazioni tra due mondi apparentemente diversi e lontani. Ci può spiegare questo “filo” che li unisce?

L'interazione tra il mondo delle costruzioni e quello della gestione consente di concepire e costruire edifici dotati sin dall'inizio di strumenti e tecnologie atte a comunicare in automatico con la piattaforma immobiliare. Ciò consente di avere un sistema di monitoraggio con segnalazioni in tempo reale su eventuali malfunzionamenti o di predire rotture degli impianti allorché si registrino eventi anomali. Questi alert così come quelli relativi alle manutenzioni ordinarie potranno attivare in automatico i fornitori di servizi di Facility precedentemente inseriti nella piattaforma per efficientare il processo di gestione immobiliare e garantire il perfetto funzionamento degli immobili a beneficio del benessere degli occupanti. X-link può essere inoltre utilizzato, e abbiamo già intrapreso questa strada, come strumento che si integra all'approccio BIM per il monitoraggio della fase di costruzione. Confrontando il modello virtuale BIM ad un determinato tempo “virtuale” con le rilevazioni fotografiche presenti su X-link nel medesimo tempo “reale”, si riesce a verificare se i lavori stanno rispettando i tempi programmati e presenti sul BIM rispetto allo stato di fatto.

