

Tecnologia: ponte tra progetto e manutenzione

Gli strumenti per ridurre i costi manutentivi degli edifici oggi esistono

Se consideriamo che la fase di progettazione e di costruzione di un edificio (sia esso residenziale o destinato ad altro utilizzo) costituisce il 20% del costo totale di proprietà, si evince l'importanza di edificare pensando alla futura gestione, che rappresenta il restante 80% dei costi. Partendo da questa premessa, risulta chiaro come, per mantenere il valore di un piccolo o grande patrimonio immobiliare, bisognerà tenere sotto controllo i costi di manutenzione, evitando consumi spropositati, anomalie di funzionamento degli impianti e interventi di manutenzione straordinaria. Al fine di ottimizzare la gestione di un immobile diventa essenziale perciò archiviare, fin dalla fase di progettazione e costruzione di un edificio, tutte le informazioni riguardanti le caratteristiche edili e strutturali, l'esatto posizionamento e le specifiche tecniche degli impianti e dei materiali utilizzati. Questo per consentire una manutenzione programmata e per permettere che un qualsiasi intervento si renda necessario successivamente possa essere eseguito senza errori di approssimazione ed evitando qualsiasi tipo di imprevisto; in assoluto controllo e con piena certezza dell'esito, grazie alla esatta e completa conoscenza di ogni singola componente.

Da sempre, invece, il percorso di realizzazione e di gestione di un immobile è stato portato avanti senza creare alcun collegamento fra le fasi di sviluppo, progettazione, costruzione e manutenzione, con una



MICHELE VONA

conseguente perdita significativa di informazioni da un passaggio all'altro. Oggi questo collegamento sarebbe possibile attraverso l'utilizzo della sensoristica, in grado di archiviare prima e processare poi le informazioni necessarie per pianificare gli interventi di manutenzione durante tutto il ciclo di vita di un immobile. Il manutentore verrà facilmente messo in guardia attraverso un "alert" in caso di guasto o anomalia nel funzionamento di un impianto e, senza bisogno di un sopralluogo preventivo, potrà facilmente identificarne la causa, visualizzare la storia manutentiva dell'immobile e, mediante la sensoristica, verificare lo stato di salute dell'edificio nel suo insieme e per ogni singola componente, intervenendo in maniera puntuale e circoscritta solo all'area realmente interessata.

L'obiettivo della piattaforma X-Link Dynamic Building che stiamo



Da sempre il percorso di realizzazione e di gestione di un immobile è stato portato avanti senza creare collegamenti fra le diverse fasi

sviluppando è proprio quello di archiviare ed elaborare i dati raccolti fin dalla fase di progettazione e durante tutti gli stadi successivi, per poi consegnarli al proprietario in un libretto di istruzioni di facile e immediata consultazione. Il sistema consente inoltre di spostarsi all'interno dell'immobile attraverso dei tour virtuali che permettono di vedere gli ambienti così come realmente costruiti e consultare contestualmente le schede tecniche delle componenti utilizzate (equipment, impianti, componenti edilizie, stratigrafia muri), lo storico degli interventi eseguiti sul singolo componente e gli interventi di manutenzione programmata previsti dal costruttore. I dati raccolti vengono elaborati e resi disponibili anche utilizzando una semplice applicazione da dispositivo mobile. Il sistema viene poi continuamente aggiornato, in maniera da fornire uno storico di tutti gli interventi eseguiti sull'immobile, patrimonio informativo che consentirà la stessa facilità di azione a chi sarà chiamato a intervenire in futuro.

