

# X-LINK: UN'INNOVAZIONE NATA NELLA CASA DEL REAL ESTATE

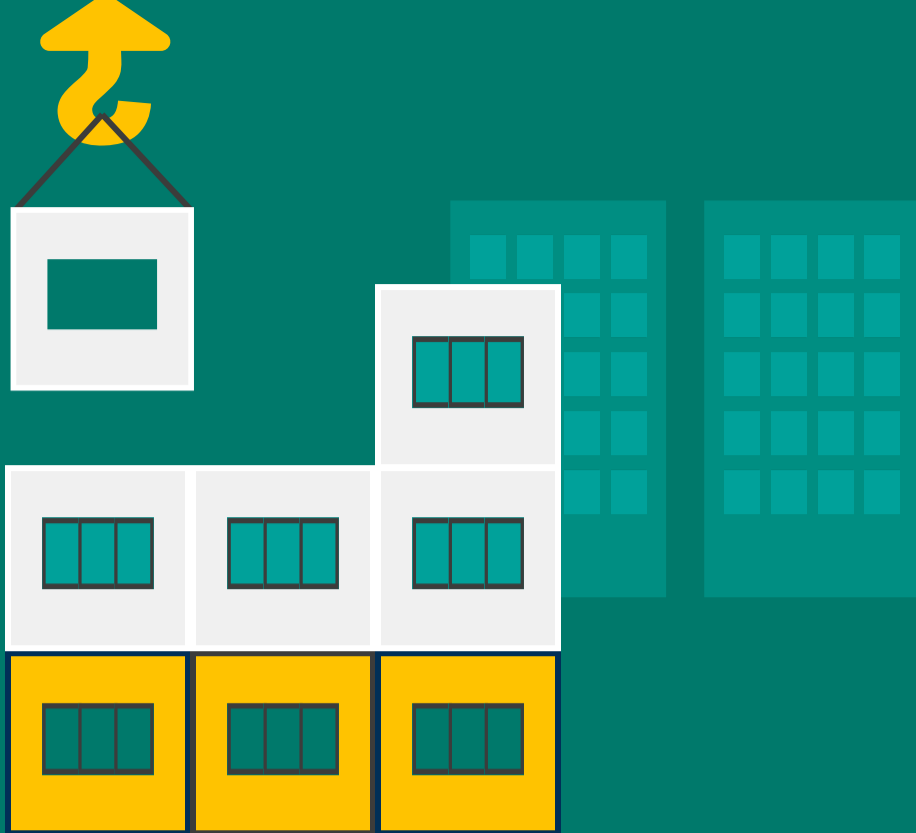
*L'integrazione tra MV&Partners ed eFM  
lancia un nuovo prodotto*

*di Guglielmo Pelliccioli*



Un immobile per definizione sta lì dove viene edificato. Per sempre. Sicuramente almeno fino a che svolge la sua funzione di infrastruttura. Per trenta, quaranta, cinquant'anni. Anche più. Ma dal giorno che si smonta il cantiere, si tolgono i ponteggi, si liberano gli accessi quell'immobile cessa di essere un'opera viva per diventare un oggetto di nessuno. Sì, è vero che ha un proprietario e che costui probabilmente destinerà qualche soldo affinché ogni tanto quell'edificio venga tinteggiato o magari, dopo trent'anni, gli si rifaccia la facciata o il tetto. E poco più. Se non fosse ridicolo sarebbe tragico. Se non fosse tragico sarebbe assurdo. Già è inconcepibile come, a fronte di un acquisto importante, non ci si renda conto che il vero costo comincia adesso.





Michele Vona, in questo articolo, ci dice che fatto 20 il prezzo pagato alla controparte per quel bene, negli anni di vita esso costerà 80, cioè 4 volte tanto. Nessun altro bene durevole ha questa sproporzione tra il costo e la gestione. Nasce da questa banale ma niente affatto trascurabile considerazione il problema di come ridurre quelle spese che il neo proprietario si dovrà accollare.

Come si può attivare questo esercizio di risparmio? Innanzitutto conoscendo nei dettagli tutto il progetto costruttivo, la disposizione degli impianti, la loro denominazione, i passaggi dei cavi e delle tubature nei muri e nelle pareti, i fornitori dei componenti e la loro ubicazione.

Quando infatti si tratta di intervenire per delle manutenzioni straordinarie sulla struttura dell'edificio cominciano i guai tra piantine che non corrispondono, pezzi di ricambio che non si trovano, fornitori irreperibili, personale di manutenzione incapace di metterci le mani. Perché? Semplicemente perché non esiste una documentazione che descriva esattamente dove mettere le mani, chi far intervenire e con quali pezzi di ricambio.



A voler essere sinceri i colpevoli di questo stato di cose sono un po' tutti: i costruttori che una volta finito il palazzo o l'immobile consegnano una documentazione essenziale ancorché insufficiente, i compratori che non si tutelano nel chiedere quanto appunto servirà loro alla prima occasione di guasto o malfunzionamento, le imprese manifatturiere che dovrebbero esigere una tracciabilità dei loro componenti montati entro una struttura. Diciamo che una responsabilità ce l'hanno anche i compratori che per quanto assistiti da consulenti, Advisor, agenti e via dicendo nessuno si sogna di dire loro i rischi che corrono comperando senza avere una documentazione dettagliata di tutte le parti che compongono quel bene. Esattamente come si fa con un elettrodomestico, un'automobile, una barca o un velivolo.

Ecco perciò perché riteniamo importante il processo avviato dal gruppo Vona con il progetto X-Link Dynamic Building. Innovazione di cui siamo un po' i padrini anche noi di Quotidiano Immobiliare, essendo nata l'idea in uno degli incontri che ormai quotidianamente avvengono nei nostri uffici a Trescore Balneario tra operatori e architetti, tra gestori e consulenti, tra costruttori e imprese produttrici di impiantistica o componentistica. Qui da noi Michele Vona e Daniele Di Fausto si sono conosciuti e hanno elaborato insieme quelle idee che hanno portato le due società a sviluppare la piattaforma che oggi vi illustriamo nei dettagli su queste pagine.

*Come si può attivare il risparmio? Conoscendo nei dettagli tutto il progetto costruttivo, la disposizione degli impianti, la loro denominazione, i passaggi dei cavi e delle tubature nei muri e nelle pareti, i fornitori dei componenti e la loro ubicazione.*

