

Convegno 13 aprile

L'edificio in rete: tecnologie e opportunità. Nuove norme e responsabilità dei professionisti

Intervento di Roberta De Ciechi The Next Building

L'innovazione è il motore di sviluppo del comparto delle costruzioni che sconta decenni di immobilismo, di inerzia e posizioni di rifiuto ad accogliere i cambiamenti proposti sui temi progettuali e tecnologici.

La **rivoluzione digitale**, nella sua accezione ampia di cambiamento epocale culturale, ha, in qualche misura, stimolato e accelerato la necessità di trasformazione fino ad arrivare, oggi, quasi a una resa dei conti che ha tutti i caratteri della necessità e dell'urgenza.

La prima conseguenza della rivoluzione digitale declinata nel comparto delle costruzioni è l'emersione di una **nuova figura di consumatore immobiliare**, la cui principale caratteristica è quella di essere "disintermediato", in grado di accedere in modo autonomo a informazioni e opportunità tecnologiche legate alla fruizione degli spazi.

Di qui l'urgenza di definire un prodotto immobiliare che contenga in sé le caratteristiche adatte per intercettare la Domanda.

A questo si deve affiancare, necessariamente, un progettista dotato degli strumenti conoscitivi che gli consentano di **progettare "in anticipo"**.

Il building diventa un prodotto da progettare massimizzando il servizio: ecco come **architettura e ingegneria possono essere protagonisti del mercato immobiliare**.

La qualità del prodotto si pone come variabile fondamentale per il successo delle operazioni immobiliari e di ripresa stabile del mercato. Quando si cercano le motivazioni per l'alto tasso di vacancy rate, oltre alle generiche lamentazioni sulla situazione di un mercato affittivo, è necessario indagare quali siano le aspettative dei tenant e dei proprietari e quale sia il loro tasso di (in)soddisfazione sugli immobili: in quest'ottica la componente ingegneristica e architettonica dei progetti di nuovo e di riqualificazione dell'usato è un fattore di successo o insuccesso del prodotto immobiliare.

Le scelte progettuali incidono sulla componente successiva di servizio al cliente: il tenant è in grado di **misurare il livello di servizio del prodotto immobiliare** e una buona qualità di servizio, garantita dall'eccellenza del prodotto immobiliare ben progettato, consente di conservare il cliente nel tempo.

Le società immobiliari riconoscono il ruolo chiave di architetti e ingegneri e sono disposti a investire sulle loro professionalità con l'obiettivo di interagire nel momento della Costruzione in un'ottica di creazione di servizi futuri, inscindibile dalla tecnologia digitale.

Il progetto contemporaneo non può prescindere dalla tecnologia di qualità, (sicurezza, mobilità, smart grid, smart city e smart bulding) che si configura, essa stessa, come un asset di valorizzazione del Costruito. E anche la tecnologia applicata al Costruire assume diversa prospettiva: si passa dall'applicazione di una tecnologia stand alone a una tecnologia integrata per step successivi che confluisce in un sistema ottimizzato di servizi.

La definizione sintetica del processo vede la cogenza di dotare tutte gli edifici di nuova costruzione od oggetto di ristrutturazione importante di infrastrutturazione fisica passiva, in concreto di creare spazi installativi per creare cablaggi e punti di accesso degli edifici (interni o esterni agli edifici) per la rete ottica ad alta velocità. L'esigenza è quella di portare segnale di ICT o di broadcast in ogni singolo alloggio o terminale ambientale (ufficio, ecc).

Si tratta di creare punti di connessione tra l'edificio e la rete. Senza queste condizioni non sarà possibile rilasciare il certificato di agibilità: si tratta di un coinvolgimento diretto della PA che deve rilasciare il documento e del progettista responsabile dell'opera che si deve assicurare di aver rispettato le condizioni di progetto.

Questo sintetico percorso che interseca gli stimoli della tecnologia con l'emersione dei nuovi bisogni frutto della rivoluzione culturale attivata dal digitale conduce a leggere gli attori tecnologici come elementi essenziali per "vincere" la partita creativa, giocata dagli investitori immobiliari.

Tech & Real Estate rappresentano una nuova alleanza per il successo dei prodotti immobiliari da integrare con il modello innovato dei progettisti dell'edilizia.