



EDITORIALE

02/12/2019

di Luciano Ardingo

L'INTERNET DEI SERVIZI, UN NUOVO APPROCCIO ALLA GESTIONE DEGLI EDIFICI

Il tema dell'integrazione delle tecnologie evolute negli edifici e degli effetti indotti sui relativi processi e strumenti gestionali dovrebbe porre un interrogativo centrale per chi investe: ho speso bene il mio denaro?

In quasi tutti gli edifici oggi definiti automatizzati, integrati, smart (o con altre suggestive declinazioni), viene spesso attivato un processo di costruzione finalizzato a promuovere diverse forme di intelligenza in impianti o sistemi (sicurezza, videosorveglianza, controllo accessi e varchi, incendio, illuminazione, elettrico, hvac, ascensori, ecc.), quasi sempre senza valutarne la gestione dell'insieme e le relative conseguenze organizzative.

In una *costruzione smart*, tecnologie e sistemi intelligenti dovrebbero essere finalizzati alle reali necessità dell'utenza, soddisfacendo gli "user requirements" contrattuali. Spesso in questi documenti (capitolati, elaborati tecnici, ecc.) sono ben descritte le caratteristiche tecnologiche dei vari impianti e sistemi, ma non gli obiettivi e le modalità gestionali ed organizzative dell'edificio che queste tecnologie dovrebbero consentire.

Attualmente, nei casi conosciuti, si progetta e costruisce il "prodotto" (ovvero l'impianto, il sistema: cioè il *tangibile*), che solo successivamente sarà utilizzato.

Sono rari i casi in cui l'edificio è progettato e costruito pensando al "servizio", alla gestione integrata per cui l'insieme tecnologico sarà realizzato (cioè l'intangibile, ovvero il fine per cui si realizza il prodotto).

Costruire un edificio *intelligente* significa costruire un eco ambiente basato sulle *attività e sui bisogni* degli utilizzatori, dove il prodotto (il tangibile) e il servizio (l'intangibile) devono essere definiti e condivisi nella stessa fase in cui si contrattualizzano i "requisiti dell'utente". Si rischia altrimenti di acquistare e gestire componenti hardware e funzioni software, spesso con l'impossibilità tecnica di una reale integrazione tra di loro, a causa di tecnologie proprietarie costruttive che non consentono di fatto interoperabilità e portabilità delle applicazioni e dei dati. Sistemi *intelligenti* proprietari quasi sempre proposti dal fornitore come soluzione ottimale alle richieste di capitolato e che nel caso d'uso potranno avere incluse innumerevoli funzioni operative che non verranno mai utilizzate appieno.

In questi *pacchetti* intelligenti saranno comprese le criticità d'integrazione citate e le ovvie complicazioni che tutto ciò comporterà nella gestione futura dell'edificio.

La committenza in questo caso diventa "ostaggio" della tecnologia *intelligente* e del suo costruttore e la gestione ottimale dell'edificio sarà difficilmente attuabile se non con ulteriori ed ingenti investimenti.

Questo purtroppo è lo scenario attuale, nonostante oggi viviamo una rivoluzione digitale epocale (Digital Transformation), forse il più grande sconvolgimento tecnologico che il genere umano abbia mai sperimentato.

Dove il termine *digitale* non si identifica con il prodotto/tecnologia, ma con le opportunità e le dinamiche innovative di servizio offerte dalla *società in rete* e dall'era *dell'informazione*, profeticamente già previste da Castells.

Ovviamente anche il settore immobiliare è dentro questa *trasformazione* e come tutti i settori di un mercato vivo, avrà la necessità impellente di evolversi, utilizzando sì la tecnologia ma come *strumento* abilitatore di servizi.

Sarà pertanto necessario, sia nei nuovi edifici sia in quelli già costruiti, passare dalla gestione “*del prodotto*”, ovvero dei singoli impianti e sistemi tecnologici, alla gestione ottimizzata “*del servizio*”, necessaria per realizzare una reale ed integrata organizzazione della vita “*nel e dell’edificio*”. Questa ottimizzazione di servizio non solo rimuoverà i *silos compartimentali* nella conduzione separata dei singoli sistemi tecnologici e delle obsolete ed inefficaci control room di edificio, ma rappresenterà soprattutto un cambiamento culturale.

Un cambiamento che genererà remuneratività in termini qualitativi, economici e gestionali. Una trasformazione di settore necessaria, per passare dalla cultura di “*prodotto*” (tecnologico) alla cultura di un “*servizio*”, integrato e garante della qualità di vita nell’insieme edificio. Passare dalla cultura del prodotto alla cultura del servizio produrrà inoltre affidabilità ed efficacia operativa, conformità ai primari bisogni di security e safety, ridurrà oggettivamente i costi e consentirà monitoraggi tecnologici ed operativi real-time, 24 ore su 24, anche da remoto.

CM²S

Central Monitoring & Management Services

Nel prossimo futuro gli edifici diventeranno asset strategici e le tecnologie installate saranno, come già detto, solo uno strumento abilitatore di servizi.

L’edificio diventerà realmente *intelligente* se sarà in grado di erogare servizi concreti all’utenza. Tecnologie a costi sempre più ridotti, connettività diffusa e centri certificati di monitoraggio e gestione remota 24/7 come il *Panopticon* di SPEE, saranno gli artefici di una comunità orientata ai servizi, a cominciare dalla sicurezza di persone e beni.

La frontiera dell’innovazione nell’immobiliare non sarà più nella sola “*intelligenza*” tecnologica locale, ma è nel governo centralizzato, anche remoto, nella piattaforma di controllo e di monitoraggio tecnologico ed operativo, nella gestione 24/7 real-time degli eventi, nel coordinamento e nell’ottimizzazione dei singoli processi operativi, in un contesto di vera economicità e di generazione di valore condiviso.

Marshall McLuhan, nel suo rivoluzionario libro del 1964, parla delle *tecnologie come estensioni dell’uomo*.

SPEE con l’Internet of Services (IoS) ha concretizzato questo concetto, sviluppando competenze, piattaforme tecnologiche e servizi innovativi per connettere, centralizzare, monitorare e gestire edifici e complessi immobiliari tramite specializzati centri di controllo certificati, anche remotamente.

Le piattaforme SPEE sviluppate

internamente da un network specialistico di ricercatori, progettisti e integratori di sistemi, sfruttano tecnologie dell’internet delle cose (IoT) e dell’intelligenza artificiale (IA).

La gestione è affidata a team di tecnici certificati che operano all’interno di due Central Monitoring Services ridondate e certificate ai massimi livelli di sicurezza e di efficienza.

E’ il mondo dell’Internet dei Servizi ideato e proposto da SPEE, che consentirà in questa società in rete l’integrazione dell’intera catena del valore e l’uomo, con la sua conoscenza, la sua competenza professionale e la sua intelligenza, rimarrà l’elemento centrale di tali importanti attività, anche nell’era digitale.

