

Quotidiano del Sole 24 Ore

Edilizia e Territorio

[Stampa](#)[Chiudi](#)

04 Apr 2019

Arexpo/1. Arriva il Mindlab firmato Aecom: l'edificio "vivo" che ridisegna anche la filiera edilizia

Massimo Frontera

Per capire come potrebbe essere il settore delle costruzioni e dell'immobiliare tra 20-30 anni - capire chi sarà "ancora in vita", chi "comanderà" all'interno della filiera, quali saranno i nostri stili di vita e in che tipo di ambiente costruito passeremo le nostre vite - per capire tutto questo, c'è una semplice cosa da fare: tenere gli occhi puntati a Milano, più precisamente sull'ex area di quello che oggi è il Mind, Milano innovation district, e ancora più precisamente sul Mindlab, l'ambiente destinato a ospitare aziende tra loro diverse ma accomunate dall'obiettivo di migliorare l'ambiente costruito e il benessere dei cittadini. In risposta alla call lanciata da Lendlease per l'area dell'ex Expo, Aecom ha proposto un concept che va molto oltre il progetto di un edificio (sia pure innovativo) perché si estende all'intero numero degli operatori coinvolti nella realizzazione, progettazione, utilizzo e manutenzione.

Questo progetto non è - e non sarà - solo un edificio: è allo stesso tempo un sfida tecnologica, una scommessa industriale, un test sul campo di un modello che prova a indicare la direzione in cui si realizzeranno le trasformazioni urbane sotto varie spinte innovative che già sono sotto i nostri occhi - l'innovazione tecnologia e la digitalizzazione - ridefinendo ruolo e funzioni dei protagonisti, inclusa la committenza.

L'oggetto concreto e materiale di questo esperimento è il nuovo edificio del Mindlab. Ma il vero cuore della sperimentazione è immateriale e consiste in una scomposizione della tradizionale filiera con il costruttore, il progettista, i fornitori e i manutentori, per approdare a una rete regolata da rapporti contrattuali inediti. Insieme agli operatori economici è inoltre presente l'utenza che esprime la domanda in modo dinamico. Questa nuova dimensione è stata ribattezzata Digitally Enabled Enterprise Delivery (Deed) è, nelle intenzioni di Aecom (ma anche di Lendlease) ha l'ambizione di definire una piattaforma per il futuro della filiera edilizia ove lo spazio venga concepito e realizzato a partire dalla centralità dei fruitori, in un'ottica di flessibilità, modularità e ri-configurabilità.

Non bisogna pensare a un immobile tradizionale ma a un oggetto dinamico, concepito per sapersi adattare alle esigenze dell'utenza man mano che queste mutano, spiega **Nicola Colella** di **Aecom**, uno dei cervelli di questo concept che è stato messo a punto nel corso degli ultimi 18 mesi, scegliendo proprio Milano come banco di prova.

«Il progetto - racconta Colella - nasce dall'incontro di due realtà di caratura internazionale - Lendlease da una parte e Aecom dall'altra - che si sono fatti delle domande sul futuro». Lendlease è un developer globale, Aecom è un big mondiale di architettura e consulenza.

«Insieme abbiamo deciso di utilizzare il progetto di Mind per chiederci quale è il futuro del nostro settore. Da lì è partito un anno di dialogo molto approfondito. È stata una sfida. Ci siamo chiesti qual è la direzione in cui va il settore e, in che modo il settore della progettazione può rispondere alle sfide di un progetto che inizia a essere pensato ora per andare sul mercato tra cinque e dieci anni, che è poi la prospettiva temporale di Mind».

Alla base della scommessa di Aecom ci sono tre elementi che Colella definisce "pilastri". «Il primo è l'innovazione tecnica, cioè in che modo si riesce a utilizzare a pieno la sperimentazione e la ricerca – per esempio su nuovi materiali o nuove tecniche di costruzioni – e a convogliarle nel "main stream" immobiliare. Il secondo pilastro è la digitalizzazione: ci siamo chiesti in che modo lo strumento digitale cambia realmente la filiera edilizia. E poi c'è il terzo pilastro, che per noi è il più importante, e che noi chiamiamo innovazione nei processi e nei sistemi di delivery». «Per sistema di delivery – spiega Colella – si intende tutto quello che riguarda il ruolo degli operatori, le interfaccia tra di loro, i sistemi contrattuali, la collaborazione e la distribuzione del rischio e del valore all'interno della filiera. I primi due fattori, cioè l'innovazione nelle tecniche e nei materiali e l'innovazione digitale, sono sempre più disponibili e a buon mercato. Quello che ancora non è successo nel settore delle costruzioni è invece una rivoluzione copernicana nell'organizzazione della filiera del settore delle costruzioni: chi è il committente, come si trasferisce il rischio, quali sono i ruoli dei diversi operatori, andando oltre il processo tradizionale attuale, dal progetto all'appalto, al trasferimento dell'immobile al proprietario alla manutenzione».

È proprio questo la frontiera più innovativa del concept industriale di Aecom. Ma per realizzarlo, secondo Aecom occorre "disassemblare" la filiera tradizionale delle costruzioni. «Innovazione tecnica e innovazione digitale non funzionano se immessi in una filiera tradizionale – spiega Colella – perché le costruzioni di oggi sono caratterizzate da una serie di responsabilità tradizionali in cui ognuno garantisce un valore nel passaggio di consegne tra il soggetto e l'altro».

La nuova dimensione della Digitally Enabled Enterprise Delivery, aggiunge Colella «disintermedia completamente il processo tradizionale: è il primo tentativo di evitare che nel passaggio del valore attraverso la filiera edilizia le aspettative degli utenti – sempre più personalizzate – si allontanino da chi gestisce le informazioni e conosce le prestazioni delle diverse tecnologie». «La digitalizzazione – aggiunge – mette in condizione un nuovo soggetto di avvicinare quanto più possibile chi utilizza lo spazio costruito con chi conosce le tecnologie e le prestazioni che consentono di fruire l'immobile stesso». E qui si arriva all'innovazione del prodotto. L'edificio – ma il principio vale per l'intero ambiente costruito – è realizzato in modo da potersi adattare alle esigenze degli utenti, a cominciare dagli spazi interni e dagli impianti, continuando con il guscio (coperture e facciate) e arrivando fino alla struttura. In questo modo l'edificio diventa "vivo": cambia e cresce (o decresce) a secondo delle esigenze di chi lo utilizza.

«La richiesta di flessibilità dell'utente – che oggi si declina nei casi imprenditoriali per esempio del co-working – oggi non ha, dalla parte dell'offerta, soggetti altrettanto flessibili che consentano di rispondere in tempo reale alle esigenze dell'utente sempre più mutevoli e sempre più difficili da prevedere. «L'idea che ci siamo fatti e che all'interno di questa enterprise convivano gli utenti che esprimono la domanda, i tecnologi e i produttori di tecnologie, che in questo caso sono riportati al tavolo della progettazione. Chi realizza e progetta ed è in grado di gestire le diverse fasi del ciclo di vita di un involucro edilizio – che sia una facciata o una parte strutturale, là dove un edificio sia in grado di modificarsi nel tempo. I produttori e i fornitori delle tecnologie di climatizzazione, controllo accesso sensoristica, ecc. – rientrano in un soggetto imprenditoriale nuovo in cui ciascuno assume un rischio imprenditoriale e quindi non

sono più fornitori e obbligati nei confronti di questo nuovo soggetto imprenditoriali a garantire un certo livello di servizio durante tutto il ciclo di vita dell'immobile». «Per esempio - spiega Colella - questo nuovo rapporto contrattuale può prevedere la riqualificazione della tecnologia nel momento in cui diventa obsoleta: chi fornisce l'ascensore, non fornisce il "prodotto" ascensore, ma la "funzione" ascensore. Questo significa che si mette a disposizione la funzione dell'ascensore e un certo livello di servizio, con l'impegno che, dopo 10 anni, se la tecnologia non è più in grado di soddisfare il livello di servizio richiesto, c'è l'impegno di sostituirlo con qualcosa di nuovo. Questo cambia completamente il paradigma: non c'è più un'impresa che acquista dal mercato al miglior prezzo. È chi conosce la tecnologia e le informazioni scambiate dall'utenza con l'edificio che fornisce le risposte migliori». Il futuro è servito.

P.I. 00777910159 - Copyright Il Sole 24 Ore - All rights reserved