

SOSTENIBILITÀ

Fabriq, la start up che misura i consumi del patrimonio edilizio

Estrapolare i dati nel settore immobiliare è ancora difficilissimo. E senza i dati non ci può essere rendicontazione per poter contare su incentivi e certificazioni, ma soprattutto non si può incidere in modo misurabile su cambiamenti che migliorino lo *status quo*. Su questo punto è al lavoro Fabriq, con attenzione ai temi dell'efficienza e della sostenibilità, che ha messo a punto una piattaforma aperta, già adottata da clienti come Cbre, Clearbell, Savillis, Knight Frank, ma anche BuroHappold o Patrizia.

Giulia Tomaselli, la direttrice commerciale – che precisa di non avere ancora fatto breccia sul mercato italiano – racconta quanto questo strumento permetta di fatto di «raccolgere, analizzare e aggregare dei dati, per capire qual è l'effettivo consumo di un asset o di un portafoglio di immobili, per analizzare quali siano le inefficienze e farne tesoro nella fase di gestione e riprogettazione».

I dati per Fabriq sono la materia prima di un modello di business dedicato all'efficientamento del patrimonio edilizio, uno strumento di analisi che si propone per un'industria che deve fare i conti con le sfide della decarbonizzazione del patrimonio e degli standard Esg. «Un approccio data-centrico che contrasta il *greenwashing* – precisa Tomaselli – inseriamo dati raccolti in vari formati (raccolti tramite sensori o assemblati in file excel), li centralizziamo e li puliamo, attiviamo un controllo di qualità e restituiamo dei numeri che sono preziosi anche per dare prime risposte alle regole dettate dalla tassonomia europea (si veda Il Sole 24 Ore del 7 marzo 2022) già a partire da questi mesi».

I dati come *driver* per capire come l'asset possa essere usato nel modo più efficiente possibile (a partire dal reporting, ma con l'intento di stimolare all'efficientamento delle performance degli immobili). Fabriq è un esempio di start up che fa della rivoluzione digitale un'occasione di

che fa della rivoluzione digitale un'occasione di evoluzione per il settore del real estate. Il focus della piattaforma è sul consumo di energia, di acqua, sui rifiuti. Il tutto con «intelligenza, quindi raccogliendo anche variabili esplicative che hanno a che fare ad esempio con il consumo rispetto all'uso dell'immobile, considerando anche quale sia il profilo tipico di un asset analogo. La sfida è interessante – racconta Tomaselli – anche se, ancora troppo spesso ci rendiamo conto che quando iniziamo l'attività i nostri clienti non conoscono nemmeno i consumi mensili dei propri asset».

Fabriq è dedicata all'analisi e alla gestione del patrimonio esistente studiando gli edifici in esercizio, considerando materiali e tecnologie adottate, ma anche i comportamenti delle persone che li vivono.

«L'industria si sta confrontando con il performance gap, cercando di analizzare le differenze tra le previsioni in fase di progetto; quindi, quando viene consegnato con uno specifico profilo energetico su carta, e quando si usa: il nodo sta nell'utilizzo dell'immobile». E sono i numeri a darne conto.

— **P.Pie**

© RIPRODUZIONE RISERVATA