
VERSO IL FUTURO

Rilievi in 3D, valutazione predittiva e arredi: l'AI trasforma le asset class

Valutazioni predittive puntuali a servizio della ristrutturazione e costruzione di un immobile; maggiori capacità di risposta alle necessità dei clienti; nuovi servizi per la gestione e manutenzione dei beni. Sono solo alcuni degli aspetti che l'applicazione dei sistemi di *machine learning* e l'intelligenza artificiale potranno avere sul settore della riqualificazione, compravendita, affitto e gestione degli immobili. Tutto si basa sulla capacità di acquisire e processare in modo rapido una quantità considerevole di dati: una condizione che rafforza in modo imparagonabile rispetto alle attuali procedure la capacità di analisi e si traduce in opportunità su tanti fronti diversi, dalla precisione predittiva fino all'ottimizzazione dei processi.

«Una rivoluzione che, a differenza di quanto è avvenuto in passato con la trasformazione digitale rivolta a un pubblico di esperti, si imporrà al mercato, perché si basa sull'*open innovation* ed è a portata dei singoli committenti» spiega Alberto Mattiello, futurista, esperto di tecnologia e innovazione aziendale oltre che uno dei componenti del comitato scientifico di Rebuild, evento per l'innovazione e networking nel settore delle costruzioni e real estate, che si è svolto a inizio maggio a Riva del Garda. «In questo scenario, il mondo delle costruzioni deve imparare a fare sistema, sfruttando le possibilità e senza aver paura di sperimentare, anche imparando dalle numerose startup, spesso realtà mature e avanzate».

Ma quali sono le accelerazioni più importanti che già, dagli Stati Uniti, si stanno imponendo all'orizzonte? «I cosiddetti "*foundation model*", modelli addestrati su un ampio insieme di dati non etichettati che possono essere utilizzati per compiti diversi, consentono operazioni che fino a qualche tempo fa era impossibile immaginare di poter ottenere, specie in lassi di tempo così rapidi e con una tale precisione di risultati. Pensiamo alla generazione di immagini. Oggi un progettista in

cerca di ispirazione, ma anche un utente, può interrogare l'AI chiedendo di immaginare come modificare l'arredo di una stanza, già arredata o da arredare, generando decine di modelli di possibili riconfigurazioni. Uno strumento potente, anche in mano agli stessi intermediari immobiliari».

Ancora. Da pochissime settimane è stata lanciata una nuova forma di intelligenza artificiale NVIDIA NeRF, dall'omonima azienda che la sviluppa. Il nome NeRF è l'acronimo di *Neural Radiance Fields*. L'abilità di questa nuova tecnologia è trasformare un certo numero di immagini, che riprendono da più angoli un soggetto, in una scena 3D. Ovvero: basteranno tre fotografie di uno stesso oggetto o ambiente per consentirne una riproduzione fedele in tre dimensioni. Significa che per effettuare il rilievo di una stanza, saranno sufficienti una manciata di secondi, con tutto ciò che questo comporta in termini di computi metrici, preventivazione e calcoli progettuali. Dal *facility* al *property management* sarà possibile rivoluzionare il settore, rispondendo alle esigenze degli utenti e mettendo in pista manutenzioni programmate. Infine «La capacità di analizzare i dati in tempo reale – conclude Mattiello – consente di effettuare una *sentiment analysis*. Ogni potenziale acquirente riceverà input e soluzioni in linea con le sue aspettative e possibilità economiche».

—**Maria Chiara Voci**

© RIPRODUZIONE RISERVATA