

Dall'intelligenza artificiale spinta alla rigenerazione urbana

Il futuro delle città Immobili e servizi

Fabio Carducci

ROMA

Valutazione più accurata degli immobili, monitoraggio della manutenzione per mantenerne il valore. Trasporti urbani più efficienti, riduzione dell'inquinamento, utilizzo dell'energia con meno sprechi. Queste sono solo alcune delle promesse dell'applicazione dell'intelligenza artificiale alla rigenerazione urbana sostenibile, che ieri è stata al centro di un panel della tappa degli Innovation Days dedicata al Lazio, cui hanno par-

tecipato Samuele D'Amico, Key Account Manager di Xori Group, e Sabrina Ghione, Ceo di S.L. Engineering. «Nel contesto del real estate e della rigenerazione urbana - spiega D'Amico - l'IA è molto utilizzata perché è un conglomerato di dati, senza i quali è difficile profilare un'operazione vincente sulle varie tipologie di asset class che vogliamo sviluppare. Noi la utilizziamo molto sia in ambito di asset management che di property management». Xori Group si occupa di inge-



D'Amico (Xori Group): investimenti mirati nel real estate. Ghione (S.L. Engineering): in gioco trasporti e ambiente

gneria applicata al real estate, coniugando la consulenza sulle operazioni da proporre a un pool di investitori con l'obiettivo di progettare, gestendo quindi anche l'engineering e l'architettura di questo sviluppo. Un esempio concreto di applicazione dell'IA al valore degli investimenti immobiliari è il monitoraggio della manutenzione: «Negli anni - spiega D'Amico - un immobile può avere un apprezzamento o un deprezzamento, e questo spesso succede perché la manutenzione degli impianti o la sostituzione degli infissi non vengono fatti o non vengono monitorati annualmente».

Ma i vantaggi dell'uso dell'IA in un contesto urbano possono essere di molti altri tipi, sottolinea Ghione, «dal controllo della mobilità urbana attra-

verso il monitoraggio dei trasporti pubblici, per esempio migliorando il servizio su una certa tratta in base alla richiesta, abbreviando i tempi riducendo le emissioni di CO₂». «Oppure - continua Ghione - attraverso l'analisi di determinati dati possiamo migliorare il controllo sull'impatto ambientale in una certa zona urbana».

Su questo fronte, a che punto siamo a Roma e nel Lazio? «Siamo nell'età di mezzo, conosciamo l'IA, ma potremmo utilizzarla di più. Al momento, tra i manager delle aziende, c'è bassa fiducia nella delega alle macchine e scarsa conoscenza dei software, visti come un costo con un ritorno sull'investimento basso, mentre permettono di avere in minor tempo dati per orientare gli in-

vestimenti su determinati asset. E non c'è solo l'immobiliare residenziale, c'è il socio assistenziale, il logistico per esempio. I cicli immobiliari di investimento ci sono, l'obiettivo è riuscire a prevederli».

Anche in tutti i filoni legati alla rigenerazione urbana, tuttavia, parlare di IA e big data evoca inevitabilmente lo spettro del Grande fratello. Come conciliare efficienza e privacy? «Questo - sottolinea Ghione - è un aspetto fondamentale, l'IA si basa sulla raccolta di dati che il più delle volte sono individuali, è chiaro che vanno tutelati, occorre rispettare le norme sulla privacy. Gli algoritmi sono sviluppati da persone, serve una coscienza etica e regole definite».

© RIPRODUZIONE RISERVATA