

Progettazione 24 Gennaio 2022

# La tecnologia Bim d'obbligo nelle costruzioni: salto di qualità per la Pa

di Paola Pierotti

◀ Stampa

## In breve

Dall'inizio di gennaio modelli e gestione dati digitali sono vincolanti per costruzioni oltre i 15 milioni, ma ancora mancano formazione e flessibilità

«La svolta verso il Bim ( il building information modeling, cioè il metodo di lavoro che permette di gestire le informazioni relative ad un edificio dalla fase di progettazioni, costruzione sino alla manutenzione, ndr) è ancora allo stato nascente, è una metodologia che deve essere diffusa tra i diversi attori della filiera e in tanti si devono ancora attrezzare». Eugenio Kannès, amministratore delegato di Brioschi Sviluppo Immobiliare Spa, fa il punto sul tema digitalizzazione, dalle fasi iniziali della realizzazione di un building al suo intero ciclo di vita, che dal 1° gennaio è diventata vincolante per le opere di nuova costruzione e ristrutturazione (non per le manutenzioni) di importo superiore a 15 milioni.

«Generalmente – prosegue Kannès – oggi nel real estate la digitalizzazione è vissuta come una sorta di "obbligo", una prassi, una richiesta contrattuale, che si assolve con competenze esterne, ma considerando che tutto dovrebbe partire dal committente, la strada è ancora lunga». Brioschi, intanto, ha ingaggiato Bimfactory per un'attività di formazione del team interno, la messa a sistema di linee guida e il riordino della documentazione per elaborare i capitolati e controllare il processo. Dall'immobiliare alle tante società di consulenza che affiancano developer, Pa e società di progettazione il sentire è comune: urge un cambio di approccio culturale al progetto.

## Il Bim e i progetti pilota

Non mancano iniziative pilota come quella di Adhox, tra le prime società in Italia a lavorare sul Bim connesso al manufacturing andando a coniare il termine Bim to Plm (product lifecycle management). L'intento è efficientare tutta la filiera nelle aziende manifatturiere legate al settore delle costruzioni, connettere i processi commerciali a quelli della produzione, abbattere i costi dell'ufficio tecnico e velocizzare la messa in produzione. Tra i clienti anche Aeroporti di Roma e Pizzarotti. O ancora, Operamed, specializzata nella fornitura di sistemi di prefabbricazione chiavi in mano per aree critiche ospedaliere, che è stata tra le prime in Italia, accompagnata dalla stessa Adhox, ad adottare questo processo. «Adhox è una boutique della consulenza che non si occupa né di modellazione né di aspetti progettuali, ma di change management e re-ingegnerizzazione dei processi» spiega Luigi Cesca, partner, con Andrea Agostini, della start up.

Ascoltando gli esperti, nella prima fase di decollo il Bim è stato trainato dalle software house e favorito dalle Università, oggi è di dominio delle grandi società di architettura e ingegneria, seguono le Pa e il real estate, soprattutto tra i più grandi. E non si esclude che con il decreto Bim (o decreto Baratonò n. 560/2017, integrato dal n. 312 del 2 agosto 2021) il pubblico possa superare il privato in termini di consapevolezza e risultati. «La leva dell'obbligatorietà sta sensibilizzando i soggetti pubblici interessati a capire soprattutto quali siano i migliori servizi da poter erogare ai cittadini – racconta Alessandro Vitale, direttore tecnico di Bimfactory – la trasparenza del processo, ad esempio, ha un valore importante, a cui va aggiunta la possibilità di confrontare scenari alternativi e un database strutturato con le informazioni anche in vista di investimenti futuri».


Bimfactory è attiva dal 2015, in questo momento è al lavoro su grandi progetti come Chorus Life a Bergamo o l'ospedale di Palermo, l'Ismett. «La domanda di modelli digitali è in forte crescita – commenta Vitale – ma la consapevolezza cresce con un ritmo più lento. Il Bim e, più in generale, la gestione dei dati sono preziosi, in fase decisionale, per fare delle analisi, delle

previsioni, per fare del monitoraggio durante la messa a terra dell'investimento e quindi anche per definire i dettagli dei prodotti immobiliari in modo più ponderato». Superato il malinteso che connette il Bim ai modelli 3D, e capito il plus di un metodo di progettazione integrata, utile per l'analisi e la verifica dei processi, le sfide sono aperte per tanti settori, dall'ospedaliero al commerciale in primis.

### **Dal progetto alla manutenzione**

«Otto anni fa, siamo partiti con il Bim a 360 gradi, servivano macchine molto performanti. Oggi la tecnologia è cambiata, tutto è in cloud e noi ci siamo ritagliati una nicchia nel facility» spiega Edoardo Accettulli, socio di Anafyo con Graziano Lento, citando tra gli altri lavori della sua azienda quello per Unipol per la Torre di Porta Nuova, per un porto nel basso Adriatico, o la consulenza per l'Università della Basilicata. «Su questo passaggio nodale – prosegue Accettulli – si gioca la partita. Dialogando con un'azienda che ha un centinaio di hotel in Italia abbiamo potuto riscontrare il valore aggiunto di poter fruire di un sistema per gestire la manutenzione in modo centralizzato, vedendo da remoto come sono fatte le stanze, come sono esposte, tramite un'interfaccia web». Il lavoro per l'ateneo lucano «era stato il primo bando pubblico in Italia per il facility con il Bim – racconta Accettulli – con l'intento di restituire un outlook dei finanziamenti ricevuti, ma presto è diventato uno strumento prezioso anche per chi gestiva la manutenzione degli immobili».

---

Il Sole 24 ORE aderisce a  The Trust Project

P.I. 00777910159 | © Copyright Il Sole 24 Ore Tutti i diritti riservati

ISSN 2724-203X - Norme & Tributi plus Enti Locali & Edilizia [<https://ntplusentilocaliedilizia.ilsole24ore.com>]