La tecnologia Bim d'obbligo negli appalti: salto di qualità per la Pa

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

Paola Pierotti

«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, Pae società di progettazione il sentire è comune: urge un cambio di approccio culturale al progetto.

> **Sinora le applicazioni hanno riguardato residenziale, uffici, hotel, ma anche ospedali e commerciale**

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* an dando a coniare il termine Bim to Plm (*product lifecycle management*). L'intento è efficientare tutta la filiera nelle aziende manufatturiere 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 Baratono 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».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

GETTY IMAGES

Un enorme valore aggiunto
La corretta raccolta e condivisione delle informazioni è la sfida che attende gli operatori dell'immobiliare

> **Il primo bando pubblico in Italia per un edificio da costruire con il Bim ha riguardato l'Università della Basilicata**

COSA È IL BIM

Il «digitale» nel ciclo di vita degli edifici

La definizione
Il Bim – *acronimo di Building information modeling* – è un metodo di lavoro digitale, multidisciplinare e condiviso che permette di creare un gemello digitale (digital twin) dell'edificio da realizzare e di gestire tutte le informazioni ad esso relative: dalla fase di progettazione, esecuzione, manutenzione sino alla sua dismissione.

La normativa
Il Bim è stato introdotto, nella disciplina degli appalti pubblici, con il decreto 560/2017 del ministero delle Infrastrutture (cosiddetto decreto Baratono) e integrato, dal decreto 312/2021, che estende l'obbligo di progettazione Bim per le opere di nuova costruzione e ristrutturazione (non per le manutenzioni) di importo superiore a 15 milioni.

Progetti pilota

Bimfactory per Brescia Infrastrutture
Sono numerose le Pa che stanno rafforzando le proprie squadre.

Anticipando i tempi Brescia Infrastrutture ha affidato a Bimfactory l'incarico di consulenza a partire dalla formazione e per la costruzione della documentazione per le nuove gare, seguendo l'iter in tutte le fasi.
Tra i progetti pilota, il parcheggio prealpino situato a Brescia in via Triumplina.

Prefabbricazione ospedaliera
Operamed ha ultimato sei terapie intensive prefabbricate in altrettanti

ospedali (nell'immagine una foto del presidio di Terni). Per rispondere all'emergenza posta dalla pandemia l'azienda ha portato a termine, con Adhox come consulente, spazi per un totale di 1.500 metri quadri e 58 posti letto, in soli 50 giorni, tra progettazione, sviluppo e costruzione, fino all'installazione completa.

Brioschi Immobiliare ad Assago
Ad Assago, Brioschi Sviluppo Immobiliare ha concluso il suo

"progetto pilota" con metodologia Bim per Milanofiori Sviluppo: due complessi direzionali, gli edifici U1 e U3, progettati da Park Associati (Accenture) e da GBPA Architects (Diamante Re), con Sce per la progettazione costruttiva e general planning per la progettazione integrata, le certificazioni e il Bim.

Anafyo sulla Torre Cucinella
Anafyo è al lavoro con Unipol per la torre in costruzione a Porta

Nuova e firmata Mario Cucinella Architects. Una consulenza mirata, rispetto ai modelli di progettisti e costruttori, per riuscire ad avere uno strumento che possa essere usato per la gestione dell'immobile, nel suo ciclo di vita. I tecnici hanno affiancato la committenza nella validazione dei modelli e nelle procedure di verifica

FRIMM
REAL ESTATE INVESTING

ACQUISTIAMO IMMOBILI

Per dar vita a operazioni residenziali

TIPOLOGIA
Terreni edificabili, edifici o porzioni immobiliari

STATO
Da demolire e ricostruire o da ristrutturare

POSIZIONE
Situato a Milano o a Roma (entro il GRA)

DIMENSIONE
Tra i 1.000 e i 4.000 mq

Segnala un immobile - di proprietà o di cui sei intermediario - per una valutazione e sarai ricontattato entro 48 ore.

Per contatti rivolgersi a Flavio Monti
fmonti@frimm.com 392 98 59 865

FRIMM S.p.A.
Via Ferdinando di Savoia 3, 00186 ROMA
Capitale sociale sottoscritto € 6.416.664,00 interamente versato