

IL RESPONSABILE BIM TRA DIGITALIZZAZIONE E REAL ESTATE

*Un nuovo attore sul palcoscenico
dei moderni sviluppi immobiliari*

di Costantino Manes

In questo primo di due appuntamenti dedicati al ruolo del Responsabile BIM all'interno dei moderni sviluppi immobiliari, Costantino Manes di Systema affronta il ruolo di questa nuova figura dalle competenze trasversali in ambito digitale e immobiliare.

(Redazione)

Il **Real Estate** è alle prese con una profonda trasformazione, oggi si confronta infatti con un fenomeno che sembrerebbe estraneo alle dinamiche dello sviluppo immobiliare, chiamato "digitalizzazione". La **Digitalizzazione**, in tutti i settori, diventa la **chiave** per aumentare l'**efficienza** e la **redditività** di un qualsiasi prodotto, quindi anche la redditività del **Prodotto Immobiliare**.





L'introduzione di un "**Gemello Digitale**" nella progettazione, nella costruzione e nella conduzione è la vera rivoluzione in tutti quei settori in cui la ricerca di **efficienza, qualità e redditività** riveste la centralità del processo produttivo e in maggior misura quando le performance del prodotto nel tempo rappresentano il mezzo per conquistare fette di mercato, mi riferisco alle automobili, agli elettrodomestici, agli aerei e a tutti quei prodotti in cui la parola **Affidabilità** ha permesso di conquistare quote crescenti di preferenze. Nell'universo del **Real Estate**, si ha quindi la necessità di definire ruoli nuovi e responsabilità che pur se diverse rispetto alle attuali debbano integrarsi con esse, nasce quindi la figura di un **Responsabile BIM (Building Information Modelling)**, spesso denominato in letteratura BIM Manager, BIM Team Manager, BIM Facility Manager ma in ogni caso un **Nuovo Attore** con conoscenze trasversali in ambito **Immobiliare** e in quello prettamente rivolto alla **Gestione Dei Dati**.

Il **Responsabile BIM** nel campo del **Real Estate**, in tutte le sue fantasiose declinazioni, dovrà avere **competenze profonde** del processo di **Sviluppo e Gestione Immobiliare** e conoscere adeguatamente le **Tecnologie Informatiche (Software)** che possono trasformare quel processo in un processo digitale,





PERSONA

COSTANTINO MANES



SOCIETÀ

SYSTEMA

SYSTEMA

facendo quindi i conti con un **Modello Digitale** che diventa sempre più prossimo al **Modello Reale**, rappresentando un vero e proprio **Gemello**.

Pertanto, il **Responsabile BIM** dovrà essere in grado di scegliere direttamente o attraverso un Partner Tecnologico i software più idonei capaci di realizzare e mantenere il **Gemello Digitale**, ma prima della scelta del software dovrà avere le conoscenze per indirizzare la stesura di un "**Capitolato Informativo**", capace di dettagliare in modo minuzioso i dati che il **Modello Digitale** dovrà contenere. Solo attraverso la stesura di un **Capitolato Informativo / Linea Guida** e la successiva trasformazione di questa Linea Guida in **Template**, ossia in una serie di **Faldoni Informativi Vuoti** progettati per contenere le informazioni descritte nel Capitolato Informativo, sarà possibile ottenere un **Modello Digitale** utile per le simulazioni delle attività di gestione. Quindi il **Responsabile BIM**, dovrà essere in grado di mettere in atto una serie di attività capaci di standardizzare alcuni degli aspetti tipici di un processo molto complesso, quello delle costruzioni, mutevole e ricco di differenti sfaccettature. La standardizzazione dovrà fare i conti con il nuovo che avanza, la digitalizzazione, oltre che con lo storico che non va abbandonato ma integrato e sa-



pientemente migrato verso le nuove tecnologie. In altre parole, il **Responsabile BIM del Real Estate** dovrà essere dotato della giusta alchimia per poter dirigere la **“prua”** verso le nuove tecnologie senza dimenticare la **“poppa”**, facendo tesoro di quanto già esiste nell'Organizzazione. Quindi **non esiste un software migliore dell'altro**, ma il segreto del successo di una implementazione BIM sta nel considerare la piattaforma o l'insieme di software che meglio si integrano con le soluzioni già presenti nell'Organizzazione e con quanto descritto nelle Linee Guida, in questi termini il **Responsabile BIM** dovrà avere il coraggio delle proprie scelte senza sposare quello o l'altro Vendor, ma tenendo bene in mente l'obiettivo, ossia l'**Aumento dell'Efficienza** del Processo Immobiliare, l'**Aumento di Affidabilità** del Prodotto Immobiliare, la **Riduzione degli Sprechi** in fase di realizzazione e **Riduzione dei Costi** durante la gestione.

