



Costruire l'innovazione

L'industria 4.0 sottintende un paradigma che è prima politico e poi economico. Nasce dal cambiamento in atto nella nostra società che sta rivoluzionando ogni settore e ogni ambito, finendo per incidere profondamente sulla società. Dopo le varie fasi che hanno caratterizzato l'evoluzione dell'uomo, oggi, per la prima volta nella sua storia, l'uomo non è più l'unico detentore dell'informazione, del sapere, della conoscenza ma è stato scavalcato dalla tecnologia informatica. Ciò che l'uomo sa è infinitamente inferiore a quanto è contenuto nel singolo chip di una memoria elettronica e il gap diventerà sempre più grande. Con i Big Data è assai probabile che le macchine potranno sapere prima ciò che accadrà e prevedere misure adeguate di prevenzione o ripristino o distruzione prima che il fatto accada.

L'intelligenza umana sarà usata per creare e ideare soluzioni che le macchine poi realizzeranno e gestiranno. Sia pure con ritardo, anche l'industria immobiliare arriverà a toccare questi orizzonti e ad essere finalmente digitalizzata. Per arrivare a questo traguardo occorrerà che le competenze tra i singoli soggetti che intervengono sulla casa si integrino, imparando a dialogare e a costruire insieme l'edificio e tutte le parti di esso.

Quello sarà il mondo del costruito.

Guglielmo Pelliccioli



L'INNOVAZIONE NELLA GESTIONE DELLO SVILUPPO IMMOBILIARE

DI FILIPPO DELLE PIANE, AMMINISTRATORE DELEGATO HMO



Filippo Delle Piane
HMO

Le operazioni di sviluppo immobiliare rappresentano tradizionalmente un terreno considerato eccessivamente rischioso per molti investitori. La sempre crescente pluralità di interlocutori da coordinare unita alla complessità della nostra normativa urbanistica vengono, non a torto, considerati fattori di rischio da sommare a quello, fisiologico, del mercato.

Proprio per rispondere a questa esigenza e con lo scopo di permettere a più interlocutori di affacciarsi ad iniziative di sviluppo è nata Hmo, società che ha il suo grande valore aggiunto nell'esperienza maturata negli anni dai soci come developer di iniziative immobiliari, garantendo quindi una visione e una gestione da imprenditori, integrata da figure che hanno lavorato negli anni in diversi ambiti della filiera, sia essa tecnica che economica.

Il risultato porta il soggetto che deve intraprendere tale operazione immobiliare a far riferimento a noi fin dalla fase di pre-fattibilità tecnico economica, per proseguire con quella, sempre estremamente complessa, urbanistico autorizzativa, fino alla gestione delle gare d'appalto, della contrattualistica conseguente e al coordinamento dei lavori attraverso le migliori imprese di costruzione, con anche una eventuale gestione di scorpori di singole lavorazioni specialistiche volte alla massima efficienza economica per il cliente.

Proprio nell'efficientamento dei costi e nel rispetto dei tempi un service tecnico punta ad eccellere, esaltando la qualità complessiva del progetto immobiliare, anche in ambito di scelta dei materiali e di innovazione tecnologica, cercando di gestire al meglio le problematiche ponendosi come un vero e proprio partner della proprietà. Ciò è possibile avendo una costante presenza in cantieri di figure che possano costantemente monitorare l'andamento dei lavori in coerenza con la scheda di budget predisposta, analizzando gli eventuali scostamenti e apportando le opportune strategie di correzione.

Per esemplificare i concetti descrivo un intervento che stiamo concludendo proprio in queste settimane e che ha riguardato il riposizionamento della Centro S.p.A., concessionaria ufficiale Audi a Genova. Il progetto è nato dalla necessità del committente di trasferire il concessionario, insieme all'officina e al relativo magazzino ricambi, in una nuova sede. La nostra società ha prima individuato il lotto adatto alle esigenze del cliente (pari a 7.540 mq facenti parte del più ampio complesso della ex Centrale del Latte di Genova) per poi accompagnarlo passo-passo lungo tutto questo complesso percorso.

Si è quindi occupata, per nome e per conto di Centro S.p.A., di gestire tutto l'iter autorizzativo tecnico-urbanistico attraverso la ricerca ed il coordinamento di progettisti e consulenti, di computare e formulare un budget di spesa con ricerche di mercato e individuare le imprese da impegnare nella realizzazione delle opere attraverso gare d'appalto. L'attività è poi proseguita capillarmente nel corso dei lavori con la gestione integrale dei rapporti incrociati tra progettisti, direzione lavori, imprese appaltatrici, società di certificazione e controllo tecnico, soggetti finanziatori, enti locali e fornitori di utenze e servizi. Di particolare importanza il controllo sugli stati di avanzamento lavori, il monitoraggio dei costi degli appalti e delle tempistiche di esecuzione, di concerto con la direzione lavori. Il tutto legando parte dei nostri corrispettivi all'effettivo raggiungimento degli obiettivi condivisi con il committente, in un'ottica di vera e propria partnership.

“

*Proprio
nell'efficientamento
dei costi e nel rispetto
dei tempi un service
tecnico punta ad
eccellere, esaltando
la qualità complessiva
del progetto
immobiliare*