

467

16 SETTEMBRE 2023

IL SETTIMANALE

de il Quotidiano

**SCENARI
IMMOBILIARI**

IL FORUM DI
RAPALLO SULLE
CITTÀ E SULLE
PREVISIONI DI
INDUSTRIA
E MERCATO
IMMOBILIARE

AEW

L'HEAD OF ITALY
MASSIMILIANO
BERNES
PARLA DEGLI
INVESTIMENTI
IN ITALIA

E LA GRANDE AVVENTURA CONTINUA

A MASSIMO VITALI LA PENTOLA D'ORO DE ilQI



A portrait of Giampiero Brioni, a middle-aged man with grey hair, wearing glasses, a blue shirt, and a dark blue jacket. He is smiling slightly and looking towards the camera.

IL BIM ALLA PROVA DI MATURITÀ

Con Giampiero Brioni di B&B Progetti parliamo delle diverse dimensioni di questo strumento utile non solo alla progettazione ma anche alla successiva gestione del building

di Patrizio Valota





Guarda tutte le
schede di dettaglio
dei progetti
immobiliari in
cui è coinvolta
B&B Progetti

CLICCA QUI

Parlando di innovazione tecnologica e di digitale all'interno del mondo del costruito, non si può prescindere dal BIM. Uno strumento che però in alcuni casi sconta diversi "livelli di maturità" tra i professionisti che compongono la filiera del real estate. Ne abbiamo parlato con **Giampiero Brioni** di **B&B Progetti**, affrontando il tema dal punto di vista progettuale e nello specifico raccontando la dimensione del BIM legata alla stima e l'analisi dei costi all'intero di uno sviluppo.



Non si può prescindere dal BIM, uno strumento che in alcuni casi sconta diversi "livelli di maturità" tra i professionisti che compongono la filiera del RE

IL BIM OGGI È UNO STRUMENTO ESSENZIALE PER GESTIRE NON SOLO I PROCESSI DI PROGETTAZIONE E COSTRUZIONE MA ANCHE DI SUCCESSIVA GESTIONE. STIAMO PARLANDO DI UNA APPLICAZIONE REALE O SIAMO ANCORA IN UNA FASE IN CUI SE NE FA "UN GRAN PARLARE" MA CON POCHI RISCONTRI CONCRETI?

L'esperienza maturata in B&B Progetti negli ultimi anni, mi porta ad affermare che il Building Information Modeling è a tutti gli effetti una realtà anche se, in verità, è necessario fare alcune precisazioni. La prima cosa da dire è che nell'ambito dei diversi soggetti facenti parte della filiera i "livelli di maturità" sono molto differenti. Infatti, se negli studi di progettazione troviamo professionisti molto



preparati che utilizzano il BIM secondo metodiche molto avanzate, nelle imprese di costruzioni non sempre riusciamo ad interloquire con figure sensibili a questo nuovo approccio alla gestione del progetto.

La seconda cosa da puntualizzare è che tante volte, purtroppo, il BIM è inteso più come uno strumento di rappresentazione che come un mezzo di virtualizzazione ex ante del progetto (intendendo la parola "progetto" nell'accezione anglosassone del termine).



Il BIM è da intendersi correttamente come un repository di informazioni strutturate e non come una semplice modellazione 3D di un manufatto edilizio

SPESSE SI PENSA AL BIM LIMITANDO L'ORIZZONTE ALLA SOLA MODELLAZIONE TRIDIMENSIONALE, EPPURE LE GRANDEZZE INFORMATIVE CHE UN MODELLO DIGITALE DEVE POSSEDERE SONO MOLTEPLICI. ENTRANDO NEL DETTAGLIO DELLE SINGOLE "DIMENSIONI" LA STIMA E L'ANALISI DEI COSTI RICOPRE OGGI UN RUOLO CENTRALE, IN VIRTÙ ANCHE DELL'ATTUALE AUMENTO DEI COSTI DI COSTRUZIONE. QUAL È IL VOSTRO APPROCCIO?

Concordo in pieno. Come dicevo prima, il BIM è da intendersi correttamente come un repository di informazioni strutturate e non come una semplice modellazione 3D di un manufatto edilizio. Questo significa che, come noto, il modello BIM deve poter essere declinato in vario modo a seconda delle necessità informative proprie del gruppo di lavoro. Il modello deve, in altri termini, potere essere indagato secondo le diverse "dimensioni". La quinta dimensione del BIM, quella riferibile alla modellazione economica del progetto, è da sempre un argomento trattato in B&B Progetti e per questa ragione una parte considerevole del nostro fatturato è riferibile all'attività di consulenza indirizzata alla gestione dei costi dell'intervento. Ci tengo a sottolineare che non esiste alcun automatismo nel "5D" ma, al contrario, la modellazione



economica non può prescindere da un'adeguata conoscenza teorica e pratica in materia di ingegneria dei costi e, più in generale e in termini più ampi, di ingegneria economica.



La complessità di un intervento è legato al fatto che i costi devono essere monitorati e governati durante tutto il corso della progettazione

CI SONO ESEMPI DI UNA SUA APPLICAZIONE CHE POSSIAMO CITARE E SU CUI AVETE LAVORATO?

Uno dei lavori appena conclusi, che è risultato essere particolarmente impegnativo, è quello dello Stadio "Artemio Franchi" di Firenze.

Come noto, Arup (che per questo progetto ha collaborato anche con Mario Cucinella Architects per il Masterplan di Campo di Marte e Cupelloni Architettura come consulente per il patrimonio edilizio), ha vinto il concorso internazionale per il restyling dello stadio storico progettato da Pierluigi Nervi e, dovendo procedere alla progettazione di livello definitivo, ha chiesto alla nostra società una consulenza nell'ambito della modellazione economica in ambiente BIM. Il nostro lavoro è risultato essere non semplice e ciò in considerazione della complessità dell'intervento e del fatto che i costi hanno dovuto essere monitorati e governati durante tutto il corso della progettazione. In questo esempio abbiamo applicato le metodiche di stima più avanzate ed i software più aggiornati presenti sul mercato.



Uno dei lavori appena conclusi, che è risultato essere particolarmente impegnativo, è quello dello Stadio "Artemio Franchi" di Firenze



**IL DATO È ALLA BASE
DI OGNI DISCORSO
RELATIVO AL BIM.
A CHE PUNTO SIAMO
NELLA CONDIVISIONE
DI INFORMAZIONI
TRA I VARI ATTORI
CHE CONCORRONO
AD UNO SVILUPPO
IMMOBILIARE?**

C'è ancora molta strada da fare. Dal nostro punto di vista risulta particolarmente difficile a livello preliminare condividere con i gruppi multidisciplinari di progetto le logiche di destrutturazione e, conseguentemente, di criteri di codifica del modello. Questa fase

è molto importante in quanto è la fase nell'ambito della quale viene definita la "sintassi di progetto", fondamentale per la creazione di un database strutturato e coerente. A ciò si aggiunga la difficoltà, non solo economica, legata all'utilizzo dei Common Data Environment.

Credo, però, che le cose stiano migliorando velocemente e questo dovrebbe portare nel giro di pochi anni a gestire i progetti più impegnativi secondo buoni livelli di maturità del BIM.

