

David Bombelli, It & Facility manager di Citylife, racconta l'evoluzione di un progetto di edilizia innovativa in cui lusso e soluzioni Ict trovano una sintesi virtuosa

di David Bombelli

L'intero progetto architettonico CityLife, che darà nuova vita al quartiere storico della Fiera di Milano, è basato sui criteri di lusso. Infatti, oltre alle Residenze (appartamenti prestigiosi, bellissimi per vivibilità e qualità) propone una rete integrata di servizi alle persone e alle aziende: uffici, alberghi, negozi, bar e ristoranti che si snodano senza invasività e garantiscono tutto quello che serve per vivere comodamente: un'offerta culturale e ricreativa di eccellenza, un parco pubblico di circa 170.000 metri quadrati, e le famose tre torri realizzate con le più moderne e sofisticate tecnologie. Oltre al design unico che caratterizza i lotti del progetto e alla qualità dei materiali di pregio utilizzati, dobbiamo infatti offrire ai nostri clienti comfort, sicurezza e intelligenza. Puntiamo molto su una continua crescita della domotica, di cui tutti i nostri appartamenti vengono dotati, e su un'integrazione sempre più forte con la security e una progressiva migrazione verso i sistemi over Ip. Un'integrazione che appare oggi irrinunciabile per semplificare la vita dei clienti finali e degli addetti alla sicurezza. La tecnologia Ip, infatti, abbate costi e tempi di installazione, mentre i sensori e i dispositivi di controllo della building automation permettono di condividere informazioni a costi contenuti.

## Building automation per edifici intelligenti

Con il termine building automation ci si riferisce ai cosiddetti edifici intelligenti, in pratica quelli in cui tutte le componenti tecnologiche sono integrate e controllate da un sistema centrale programmabile, una sorta di "cervello" che, tramite una vera e propria "rete nervosa" di collegamenti, raccoglie, invia e veicola informazioni e comunicazioni sia al suo interno che ad altri edifici vicini e al mondo esterno. Grazie alla sua integrazione con l'Information technology, i vari sistemi di controllo degli accessi, telesorveglianza, monitoraggio impianti termici e ascensori, prevenzione incendi, contabilizzazione e addebito dei consumi di energia, solo per citarne alcuni, sono gestiti in maniera centralizzata e, volendo, anche con controllo remoto. Tutte le unità immobiliari e le centrali tecnologiche, in cui sono presenti sensori e attuatori, di regolazione e di connessione, sono collegate in rete tra loro, con la rete Internet e con sistemi ad alta velocità. Stiamo valutando e progettando la gestione centralizzata e modulare, se-

condo le diverse necessità, anche dei sistemi di trasmissione dati, di quelli telefonici, video o fax, dei sistemi di archiviazione e di backup e così via. In pratica stiamo lavorando per fornire ai nostri clienti, siano essi residenziali o aziende, non semplicemente le mura fisiche, ma tutta la connettività e la tecnologia necessarie per operare nel mondo economico attuale. Ogni postazione di lavoro o singolo elettrodomestico diventa un vero e proprio strumento high-tech, che si tratti di elaborare o scambiare testi, immagini, dati sonori o comunicazioni telefoniche, per telefax, rete locale o Internet.

## Migliorare la vita

L'obiettivo dichiarato di un simile progetto è il miglioramento della vita. La domotica è già per sua stessa definizione la scienza interdisciplinare che si occupa dello studio delle tecno-



David Bombelli,  
It & Facility manager di Citylife

logie atte proprio a migliorare la qualità della vita nella casa e più in generale negli ambienti antropizzati.

Nel campo immobiliare uno dei target di chi fa il mio lavoro è anche studiare e trovare strumenti e strategie per perfezionare la sicurezza, risparmiare energia, semplificare la progettazione, l'installazione, la manutenzione e l'utilizzo della tecnologia, riducendo i costi di gestione. Un impianto elettrico intelligente, ad esempio, può autoregolare l'accensione degli elettrodomestici per non superare la soglia che farebbe scattare il contatore. Apparecchiature e sistemi sono, infatti, in grado di svolgere funzioni parzialmente o completamente autonome o programmate

dall'utente. Con il supporto delle nuove tecnologie, i nostri edifici permettono la gestione coordinata, integrata e computerizzata degli impianti tecnologici (climatizzazione, distribuzione acqua, gas ed energia, impianti di sicurezza), delle reti informatiche e di quelle di comunicazione, allo scopo di accrescere la flessibilità di gestione, il comfort, la sicurezza e il consumo energetico degli immobili. Dalla Tv oppure con gli iPad o con i semplici palmari moderni, i nostri clienti possono, inoltre, comporre scenari abitativi che corrispondono a precisi momenti della giornata. Ogni scenario attiva una sequenza di eventi che



## Citylife in pillole

Citylife è la società impegnata dal 2005 nel progetto di riqualificazione dei circa 255.000 metri quadri del quartiere storico della Fiera di Milano. Il progetto architettonico ha una risonanza molto ampia, vede coinvolti gli architetti di fama internazionale Daniel Libeskind, Zaha Hadid ed Arata Isozaki e una compagine azionaria di grande solidità partecipata dai due principali gruppi assicurativi italiani: Generali Properties e Gruppo Allianz.

portano l'abitazione in una precisa condizione ambientale, agendo su luci, tapparelle, temperature. Nel caso in cui cambino tempi e abitudini, l'utente interviene modificando la sequenza. Il lato affascinante della domotica riguarda anche gli scenari per la aroma e cromoterapia uniti alla diffusione sonora: in questo caso si tratta di vere e proprie esperienze che sanno trasmettere piacere.

### Alla portata di un tocco

Nei nostri condomini di lusso, l'integrazione fra sistemi diversi è pensata già a livello di progettazione architettonica. Questo significa che i dispositivi antincendio, di controllo accessi, di antintrusione e di videosorveglianza finiscono per operare in modo integrato l'uno con l'altro. Oggi la tecnologia permette, infatti, di connettere terminali per la comunicazione audio/video con pannelli che forniscono informazioni di allarme in tempo reale. Da un punto di vista commerciale, è importante essere coscienti che l'interesse delle committenze residenziali nei confronti dei sistemi integrati è legato soprattutto alla loro facilità di impiego. Meno cose l'utilizzatore deve imparare, meglio è. Come si è detto, tuttavia, la semplicità è legata all'integrazione e l'integrazione pone diverse sfide che vanno affrontate e risolte nel modo più efficace possibile.

Per dialogare fra loro, tutti i dispositivi di sicurezza necessitano di due sistemi che possano parlare la stessa lingua, e ciò richiede che siano messi a punto software e protocolli aggiuntivi. Il discorso è invece più semplice nel caso specifico della domotica: sul fronte software, l'integrazione è normalmente curata non dal fornitore del sistema di sicurezza, ma da quello delle soluzioni di home automation. Alla domotica è legato un intero mercato (che include sistemi di sicurezza e illuminazione, soluzioni per l'entertainment e molto altro ancora) che, nonostante la sua pervasività e la sua importanza, è spesso dimenticato. Si pensa sempre alla banda larga e ai video in alta definizione, dimenticando che questo mercato permette di utilizzare comodamente delle reti di sensori (Wireless Sensor Network, reti dove i singoli sensori prelevano dati dall'ambiente e comunicano tra loro).

L'ambiente domestico potrebbe diventare una sorta di "rete" dove tutti gli strumenti che operano nell'ambiente dialogano tra loro, fornendo informazioni che nel loro complesso permettono di gestire l'energia in modo intelligente. Sensori e dispositivi di controllo possono essere installati praticamente ovunque (dal forno alle videocamere, al cronotermostato) e possono interagire anche con reti esterne via internet, permettendo una gestione remota. La condivisione di informazioni presenta costi contenuti, dal momento che questi sensori sono prodotti e distribuiti in massa. Insomma, si tratta di un'opportunità che un progetto come il nostro non poteva non valutare attentamente. Dal semplice controllo di tutte le luci, alla chiusura delle tende, dall'ascolto della musica alla proiezione di video, dall'accensione e regolazione della climatizzazione alla telefonia fino ai sistemi di sicurezza: tutto è ormai alla portata di un tocco, sia in locale che da remoto.

