



PROPERTY TECNICO

SERVIZI PER IL REALESTATE

ONWORKS:
technical consultancy

ONEWORKS TECHNICAL CONSULTANCY propone una formula di property management tecnico finalizzato anche alla gestione dei pilotaggi all'interno dei Centri Commerciali. Si tratta di un innovativo sistema di property, sostenibile ed attento al comfort delle persone che vivono gli spazi di un centro commerciale.

L'innovazione fonda le sue radici nella creazione di un modello di sostenibilità dal quale prendono vita le scelte tecniche di manutenzione ordinaria e straordinaria, di gestione delle utilities, di verifica dell'attività di facility e di pilotaggio.

L'anima del nuovo modello di property management che OWTC propone risiede nell'integrazione sinergica delle attività tecniche di gestione (manutenzione, pilotage, efficientamento energetico) con i protocolli di sostenibilità ambientale, la sicurezza, l'ingegneria e la digitalizzazione.

Per dare sostanza a questa sinergia OWTC ha sviluppato negli ultimi anni dei modelli di management che integrano in modo efficace le competenze necessarie a raggiungere il fine annunciato. Gli ingegneri MEP ed ambientali, gli architetti, gli informatici, di OWTC e dei suoi partner hanno maturato i necessari metodi d'integrazione delle competenze per generare un risultato armonico che crea sempre più un clima di comfort, di sicurezza e di sostenibilità delle strutture e degli spazi.

OBIETTIVO DEL SERVIZIO TECNICO:

Il fine del nuovo modello di property management è quello di ottimizzare procedure di gestione della manutenzione ordinaria e straordinaria che possano generare un incremento continuo del comfort percepito dalle persone che utilizzano e vivono gli spazi di un centro commerciale, che supporti correttamente le scelte commerciali che migliorano continuamente l'engagement con i clienti.





A CHI SI RIVOLGE IL SERVIZIO TECNICO:

**A centri commerciali, alla
GDO ed al retail all'interno di
infrastrutture aeroportuali e
dei trasporti in genere.**

LA VALUE PROPOSITION

La proposta in oggetto offre nuovi valori aggiunti che danno un nuovo valore dell'asset. Quali sono questi valori aggiunti:

- adattamento progressivo degli asset ai cambiamenti climatici
- adeguamento progressivo degli asset alla nuova digitalizzazione
- riduzione dei costi di manutenzione e di utilities
- riduzione dei costi di gestione
- innovazione delle architetture MEP
- aumento del rating di sostenibilità ambientale grazie ai protocolli di certificazione ed ai metodi di misurazione e monitoraggio dei risultati ottenuti (BREEAM E GRESB)
- miglioramento dei modelli di sicurezza e maggior garanzia di protezione delle posizioni aziendali dai rischi.

Di fatto è ormai assodato che tali valori aggiunti creano un maggior valore dell'asset nel momento che viene ricollocato sul mercato e, contemporaneamente, genera un notevole incremento reputazionale dell'azienda sul mercato.

La creazione di tali sinergie tecniche tra ingegneria della manutenzione, sostenibilità ambientale, ingegneria MEP, sicurezza, prevenzione incendi e gestione delle procedure di pilotaggio permettono inoltre di lanciare uno sguardo nuovo su prospettive future di importanza strategica.

Nello specifico va evidenziato che questo nuovo modello di property management tecnico potrà sempre più generare dei processi virtuosi di digitalizzazione ed automatizzazione di molti processi che, nel tempo, libereranno notevoli risorse di tempo degli asset manager e dei project manager che potranno finalmente dedicare molte più ore alle loro attività core anziché disperdere risorse in sistemi disarticolati e non sinergici.

Pilotage, ristrutturazioni e manutenzioni straordinarie gestite con un'efficiente raccolta e strutturazione di importanti moli di dati permetterà di creare, gradualmente e senza impattare sul lavoro ordinario delle persone coinvolte, dei modelli automatizzati (piattaforme digitalizzate) che permetteranno di estrarre valore dai dati raccolti riducendo enormemente il numero di personale necessario a svolgere le attività di property e riducendo i costi anche del facility, delle utilities, delle ristrutturazioni e degli ampliamenti.

Le periodiche attività di gestione del modello di sostenibilità ambientale e le periodiche verifiche della manutenzione ordinaria, la preventivazione annuale della manutenzione straordinaria potranno permettere un efficace ed efficiente management dei pilotaggi riducendo progressivamente i costi di gestione, manutenzione ed

utilities ed al contemporaneo miglioramento del rating di sostenibilità ambientale grazie:

- alla raccolta e strutturazione sempre più efficiente di importanti moli di dati che verranno strutturati in modo da rendere progressivamente automatizzata l'estrazione di valore dai dati stessi;
- alla verifica che la mancata manutenzione ordinaria non generi costi aggiuntivi di manutenzione straordinaria;
- al monitoraggio coordinato e selettivo delle tipologie di consumi e dei consumi delle diverse tipologie di utilizzatori;
- al monitoraggio della gestione dei rifiuti e degli scarichi;
- al monitoraggio del comfort luminoso, termo igrometrico, acustico, e della qualità dell'aria e dell'acqua.
- al monitoraggio della mobilità elettrica;
- al monitoraggio dei materiali e sostanze utilizzate ed al loro riciclo.

COSA FARE



La procedura del servizio prevede le seguenti attività:

1. Il Modello di sostenibilità

- Modellazione del sistema di sostenibilità ed innovazione
- Sviluppo Metering.
- Raccolta dati GRESB. L'attività di raccolta annuale e strutturazione dei dati per informativa GRESB prevede:
- Attività ciclica annuale di analisi dei risultati
- Azioni di miglioramento. L'attività in oggetto ha lo scopo di identificare le azioni di miglioramento in funzione della road map stabilita per aggiornare le politiche di sostenibilità ed innovazione adottate.

2. Verifica manutenzione ordinaria, manutenzione programmata e preventiva

- Mappatura annuale degli ampliamenti e/o modifiche degli impianti elettrici e meccanici esistenti, secondo le indicazioni della Proprietà e da quanto rilevabile in campo, al fine di aggiornare le relazioni descrittive delle consistenze e funzionamenti. Le verifiche saranno anche indirizzate ad analizzare la documentazione tecnica prodotta a supporto.
- Sopralluogo annuale atto a verificare lo stato di conservazione e la qualità delle attività manutentive esercite nelle centrali termiche ed elettriche, nelle distribuzioni dei fluidi e nelle reti elettriche, nelle unità di trattamento aria e nei quadri elettrici di zona delle gallerie e parti comuni.
- Verifica dei consumi, di eventuali misurazioni rilevabili da strumentazione e misuratori già disponibili in campo, verifica delle attività di efficientamento eseguite ed individuazione di eventuali centri di costo da poter sottoporre a futuro efficientamento.
- Individuazione di eventuali attività di miglioramento complessivo della sostenibilità e aggiornamento della road map di miglioramento della certificazione BREEAM.
- Quantificazioni delle CAPEX necessarie alla regolarizzazione degli impianti e/o delle attività manutentive straordinarie individuate;
- Redazione di relazione tecnica finale contenente la descrizione dello stato di manutenzione e di conservazione degli impianti visionati, la validazione delle attività manutentive visionate, la valutazione dei cicli di vita residua di tutte le componenti impiantistiche e delle attività manutentive verificate. Il report sarà corredato di documentazione fotografica con rilievo delle principali criticità individuate (adeguamenti/manutenzioni straordinarie). Infine la relazione tecnica sarà anche corredata di una descrizione sintetica degli impianti e

di uno schema a blocchi dei sistemi elettrici e meccanici installati, delle loro destinazioni e degli eventuali aggiornamenti rilevati.

- Eventuale aggiornamento del piano e programma della manutenzione ove presente ed adottato dalla gestione del centro.
- Meeting annuale, con la proprietà, al fine di illustrare quanto rilevato;

3. Pilotage

L'attività di pilotaggio prevede anche, oltre le ordinarie attività (gestione delle pratiche edilizie ed amministrative, raccolta dei progetti di allestimento dei negozi, verifica della conformità dei progetti al capitolato e agli standard architettonici e qualitativi richiesti la consegna ai tenant delle unità immobiliari, supporto ai tenant per le pratiche necessarie all'apertura dei negozi e presso i fornitori di servizi):

- la verifica della progettazione impiantistica del tenant affinché possa integrarsi correttamente con il sistema e l'architettura MEP del centro commerciale. Particolare attenzione sarà posta sulla tipologia d'impianti che il tenant andrà ad installare di modo che siano i più efficienti possibili, che si integrino correttamente con il sistema edificio, che non creino, in fase di posa ed installazione, una riduzione delle prestazioni termoigrometriche, delle prestazioni acustiche, delle prestazioni della qualità dell'aria e dell'acqua, che del comfort luminoso sia del centro che del tenant stesso;
- la verifica della prevenzione incendi in modo che sia garantito il corretto livello di sicurezza nei confronti del centro, ovvero, che le protezioni attive e passive del tenant, come anche le sue procedure di gestione della

prevenzione incendi siano correttamente coordinate con le procedure più generali del centro (per esempio la corretta gestione dei sistemi di riporto degli allarmi, piuttosto che il corretto coordinamento dei mezzi di protezione come rivelazione fumo o sprinkler del tenant con le relative reti del centro e della loro gestione, piuttosto che la corretta integrazione delle procedure d'intervento dei dipendenti incaricati dal tenant con le procedure adottate dalla sicurezza del centro)

- verifica della sicurezza per le eventuali interferenze della attività del tenant con le attività del centro commerciale (verifica posizionamento Cesata, verifica trasporto e percorsi per conferimento rifiuti, verifica sostanze e materiali utilizzate in fase di cantierizzazione, etc.).
- verifiche di eventuali interferenze di sicurezza ambientale (verifica sistemi di scarico e di connessione con sistema idrico-sanitario del centro, verifica di tipologia d'immissione di sostanze volatili in ambiente, etc.)
- integrazione delle attività dei tenant con le politiche di sostenibilità ambientale del Centro (verifica materiali di cantiere, attività di riciclo, gestione rifiuti, monitoraggio e misurazioni energia elettrica, acqua, gas, etc.). Inoltre saranno integrati i nuovi contratti dei tenant con i necessari adempimenti al fine di allineare gradualmente tutti i negozi ai protocolli di certificazione ambientale già adottati dai diversi centri ed al rating di sostenibilità che ne potrà derivare dal corretto monitoraggio.
- verifica del piano di manutenzione del tenant ed eventuale richiesta di integrazioni atte a salvaguardare la durata e la resilienza delle parti di interconnessione tra le parti terminali degli impianti del tenant e quelle del centro come anche la durata e la resilienza del sistema edificio-impianti.
- Creazione finale del fascicolo dell'opera. Il fascicolo comprenderà un archivio ragionato, sia in formato cartaceo che digitale delle pratiche amministrative, degli as-built di quanto realizzato, delle certificazioni ed

assicurazioni delle componenti edili ed impiantistiche installate, delle certificazioni energetiche ed ambientali di legge e volontarie del centro, del piano di manutenzione e del rispetto finale del manuale dei vincoli.

- Infine l'attività di pilotaggio comprenderà anche l'aggiornamento periodico del manuale dei vincoli. L'aggiornamento terrà conto di tutti gli aggiornamenti normativi specialistici (impianti, energetica, acustica, sicurezza, prevenzione incendi, strutture, materiali, ambientale, etc.), gli aggiornamenti delle politiche di sostenibilità del centro, della mobilità, della gestione dei rifiuti, delle emissioni in atmosfera come degli scarichi, gli aggiornamenti delle procedure di manutenzione del centro, gli aggiornamenti di monitoraggio delle utenze, della qualità dell'aria, del comfort termo igrometrico, del comfort acustico, del comfort luminoso, etc. Infine l'aggiornamento del manuale dei vincoli comprenderà anche il riporto di tutte le nuove informazioni legate ad eventuali ristrutturazione dell'involucro dell'edificio piuttosto che degli impianti, piuttosto che delle componenti edili ed dei nuovi materiali posati indoor.

ONEWORKS:

technical consultancy

ow-tc.com

via A. Sciesa, 3
20135 Milano
t +39 02 8424 6417
contact@ow-tc.com

Milan (Head Office One works S.p.A.)
milan@one-works.com

Bangkok (PPS ONEWORKS)
bangkok@one-works.com

Chennai (OW BIM TECHNOLOGIES)
owbt@one-works.com

Doha
doha@one-works.com

Dubai (OW DMCC)
dubai@one-works.com

London
london@one-works.com

Rome
rome@one-works.com

Singapore
singapore@one-works.com

Venice
venice@one-works.com