



BSM E LA NUOVA SICUREZZA NELL'EDILIZIA

*Intervista a Gianluca Martora, Direttore Patrimonio
del Gruppo IGD, e Marco Cardin, Development Manager
di Galileo Ingegneria SpA*

di Kevin Massimino



Le nuove pratiche ESG non si dimenticano della sicurezza nell'edilizia e nel ciclo di vita dei *building*, per questo sono ormai assodate figura come il Building Safety Management. Per comprendere meglio il ruolo del BSM ci siamo rivolti a due operatori specializzati come **IGD SIIQ** e **Galileo Ingegneria**, rappresentati da **Gianluca Martora** e **Marco Cardin**.



GIANLUCA MARTORA



IGD SIIQ



MARCO CARDIN



**GALILEO
INGEGNERIA**

CHE COSA SI INTENDE CON BUILDING SAFETY MANAGEMENT (BSM) E IN CHE MODO SI DISTINGUE DALLA GESTIONE TRADIZIONALE DELLA SICUREZZA IN EDILIZIA?



Il Building Safety Management è un approccio sistematico che mira a garantire la sicurezza degli edifici lungo l'intero ciclo di vita, dalla progettazione fino alla gestione operativa. A differenza della sicurezza tradizionale in edilizia, che si concentra prevalentemente sulla fase

”
Attraverso
report periodici,
comunicazioni
mirate e
formazione, gli
utenti possono
sentirsi parte di un
sistema di tutela
condiviso che
riduce l'incertezza
e rafforza la fiducia
nella qualità
dell'edificio

di cantiere e sugli aspetti HSE, orientandosi verso la sicurezza dei lavoratori, il BSM abbraccia anche la manutenzione, la gestione della documentazione tecnica e la gestione dei rischi post-costruzione. Si tratta quindi di un modello che integra prevenzione, monitoraggio e *governance*, con l'obiettivo di preservare la sicurezza strutturale, impiantistica e funzionale dell'immobile in riferimento a tutti i suoi occupanti, siano essi visitatori, frequentatori ad ogni titolo, compresi quindi i lavoratori.

CHE RUOLO SVOLGE NELLA STRATEGIA DI GESTIONE DEGLI ASSET IMMOBILIARI DI IGD SIIQ?



Il Piano Industriale 2025-27 di IGD assegna un ruolo strategico agli obiettivi di massimizzare la creazione di valore dell'attività caratteristica e incrementare l'attrattività degli immobili, attraverso investimenti mirati e *compliant* dal punto di vista ESG. Nell'arco del Piano sono previsti consistenti investimenti per interventi *ESG specific* - favorire la transizione energetica, ridurre la *carbon footprint* del portafoglio, incrementare benessere, sicurezza ed *experience* per i visitatori - e per interventi di manutenzione straordinaria volti ad allungare il ciclo di vita degli asset e aumentare la loro resilienza.

Il BSM introduce una gestione trasparente e documentata, che permette agli occupanti e agli *stakeholder* di avere visibilità sulle misure di sicurezza adottate. Attraverso report periodici, comunicazioni mirate e formazione, gli utenti possono sentirsi parte di un sistema di tutela condiviso. Questo riduce l'incertezza e rafforza la fiducia nella qualità dell'edificio, un aspetto oggi sempre più importante anche per la valorizzazione immobiliare e la reputazione del gestore.



”

Il BSM ha il compito di monitorare le condizioni di sicurezza dell'edificio, coordinare le attività di manutenzione, aggiornare la documentazione obbligatoria e garantire che le misure di prevenzione siano effettivamente implementate

QUALI SONO LE PRINCIPALI RESPONSABILITÀ DI UN BUILDING SAFETY MANAGER E COME SI INTEGRANO CON QUELLE DI ALTRE FIGURE PROFESSIONALI NEL SETTORE IMMOBILIARE?



Il Building Safety Manager ha il compito di monitorare costantemente le condizioni di sicurezza dell'edificio, coordinare le attività di manutenzione, aggiornare la documentazione obbligatoria e garantire che le misure di prevenzione siano effettivamente implementate. Collabora strettamente con progettisti, responsabili della sicurezza (RSPP/HSE), manutentori e *property manager*, fungendo da punto di raccordo fra aspetti tecnici e gestionali. La sua funzione è quindi quella di permettere, attraverso competenze tecniche e manageriali ed un sistema organizzato delle informazioni, il mantenimento o l'implementazione delle condizioni di sicurezza intrinseche del *building*, con responsabilità chiaramente distribuite, evitando che si originino zone grigie nella catena della sicurezza, coadiuvando gli *asset manager* e consentendo loro di concentrarsi sul *core business* del gestore immobiliare.

”

Il Digital Twin permette di simulare scenari di utilizzo e stress dell'edificio, identificando in anticipo potenziali criticità

QUALI STRUMENTI O METODOLOGIE (AD ES. DIGITAL TWIN, BIM, PIANI DI MANUTENZIONE) RISULTANO PIÙ EFFICACI PER GARANTIRE LA SICUREZZA A LUNGO TERMINE DI UN EDIFICIO?



Gli strumenti digitali rappresentano un valore aggiunto fondamentale. Il BIM, ad esempio, consente di raccogliere e aggiornare in modo strutturato tutte le informazioni di progetto, costruzione e gestione. Il Digital Twin permette di simulare scenari di utilizzo e stress dell'edificio, identificando in anticipo potenziali criticità. I piani di manutenzione programmata,



integrati con piattaforme IoT e sensori, rendono possibile il monitoraggio in tempo reale di impianti e strutture orientato verso la manutenzione predittiva che porta all'ottimizzazione degli investimenti necessari al mantenimento in efficienza della struttura, riducendo sempre più interventi di "riparazione", notoriamente più onerosi in quanto eseguiti in emergenza, ma necessari per ripristinare una funzionalità persa. L'obiettivo è passare da una gestione reattiva a una proattiva, riducendo rischi e costi nel lungo periodo.

QUALI SFIDE PRINCIPALI SI INCONTRANO NELL'IMPLEMENTARE UN SISTEMA DI BUILDING SAFETY MANAGEMENT, SOPRATTUTTO IN CONTESTI CON EDIFICI ESISTENTI E DATATI?



Gli edifici esistenti spesso presentano criticità, come la mancanza di documentazione o di informazioni aggiornate; impianti o strutture in generale che nel corso degli anni hanno subito interventi, spesso in via emergenziale, che possono aver modificato anche solo in parte la struttura originaria del sistema; difficoltà di accesso a determinate aree per verifiche e manutenzioni, per la presenza di elementi di ambientazione o impianti di produzione; mancanza o inadeguatezza dei piani di manutenzione di elementi strutturali, edilizi ed impiantistici, che difficilmente vengono

”

La sfida è quella di ricercare il compromesso migliore per costruire un sistema informativo organizzato nel minor tempo e al minor costo



aggiornati nel tempo. La sfida maggiore è quindi quella di ricercare la soluzione o il compromesso migliore per costruire un sistema informativo organizzato (vedi BIM) nel minor tempo e al minor costo possibile, quindi sostenibile. Un'altra sfida è la necessità di sensibilizzare tutti gli attori coinvolti, creando una cultura della sicurezza che vada oltre la semplice conformità normativa. La chiave è adottare un approccio culturale e graduale, fondato sui principi basilari della sicurezza, per identificare le corrette priorità sulla base di analisi del rischio e distribuendo gli interventi nel tempo.

”

Il Building Safety Manager diventerà una figura chiave non solo per garantire la conformità, ma anche per accrescere la competitività degli immobili sul mercato

GUARDANDO AL FUTURO, QUALE RUOLO PENSI AVRÀ IL BSM NELL'EVOLUZIONE DEL SETTORE IMMOBILIARE E DELLA GESTIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO?



Il BSM avrà un ruolo sempre più centrale nel coniugare sicurezza, sostenibilità e valore immobiliare. Con l'evoluzione degli *smart building*, sarà necessario integrare sistemi digitali che monitorano non solo la sicurezza, ma anche consumi energetici e impatti ambientali. Inoltre, gli standard ESG e le normative europee stanno spingendo verso una gestione più trasparente e documentata del patrimonio edilizio. In questo contesto, il Building Safety Manager diventerà una figura chiave non solo per garantire la conformità, ma anche per accrescere la competitività degli immobili sul mercato.

