

Un abile proprietario immobiliare si assicura un potenziale di risparmio di svariati milioni di CHF all'anno

La chiave sta nel ciclo di vita dei prodotti, nel progetto e nell'elettronica di controllo e regolazione.

UBS è proprietaria di 350 immobili in tutta la Svizzera, per i quali spende all'incirca 120 milioni CHF ogni anno in interventi di rinnovamento quali la modernizzazione. Di questi 120 milioni CHF, da 30 a 40 milioni CHF sono da attribuire a interventi nel campo della tecnologia HVAC e di misurazione, comando e regolazione.

Negli ultimi 10 anni, UBS aveva affidato la responsabilità della gestione delle proprietà immobiliari a ditte esterne di facility management. Un ambiente tecnico dinamico, insieme alle crescenti necessità degli utenti, rendevano però questa soluzione sempre meno adeguata. Poiché anche i costi di manutenzione e rinnovamento della tecnica di gestione degli edifici crescevano costantemente, nel 2007 UBS decise di assumere nuovamente in prima persona la responsabilità della gestione delle sue proprietà immobiliari.

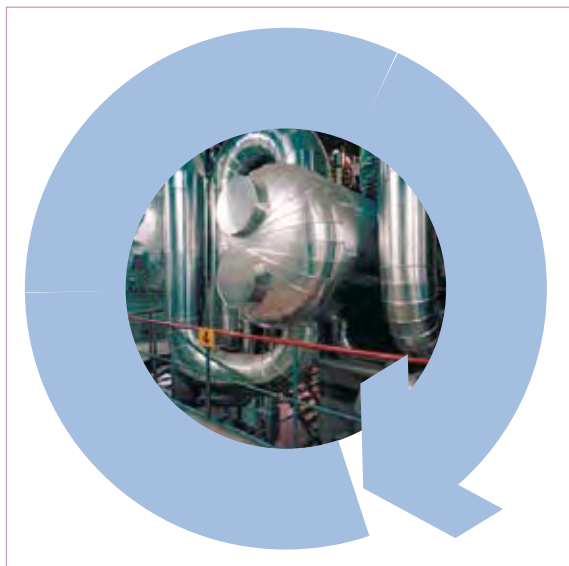
In qualità di nuovo responsabile fu assunto il Sig. Friedli, proveniente da un famoso studio di ingegneria e progettazione attivo nel campo della gestione tecnica degli edifici. Per prima cosa, egli analizzò la situazione dei costi e identificò i principali potenziali di risparmio, uno dei quali era rappresentato dall'elettronica di comando e regolazione degli impianti tecnici HVAC. Nella sua analisi il Sig. Friedli appurò che nel corso del ciclo vitale di 15-20 anni degli impianti HVAC, l'elettronica di comando e regolazione doveva purtroppo essere sostituita fino a tre volte, ogni volta con un progetto di investimento che costava molto tempo e



denaro. Queste modifiche fondamentali a impianti esistenti sono sempre connesse a imponderabilità e necessitano di adeguato personale specializzato. A prescindere dall'onere economico in termini di costi, la carenza di personale specializzato per via dei cambiamenti demografici è un'importante motivazione supplementare a far sì che tali gravosi investimenti intermedi possano essere evitati.

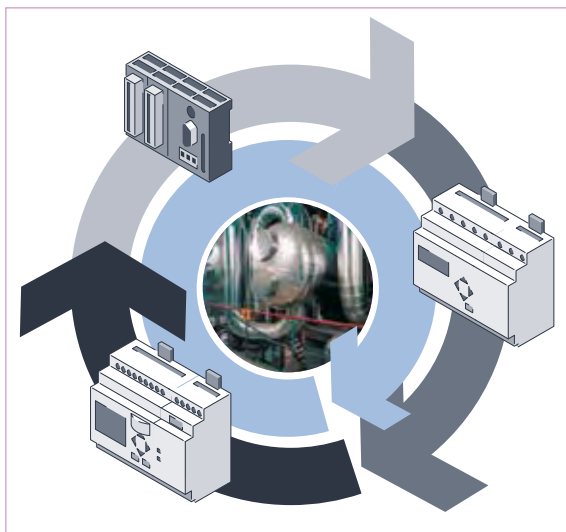
Quali sono le cause di una tale situazione precaria dei proprietari immobiliari?

- Elettronica difettosa: il gestore dell'impianto ha impiegato elettronica a basso prezzo che semplicemente non ha le stesse aspettative di durata dell'impianto. In caso di guasto non è possibile la sua sostituzione 1:1. Il ciclo vitale del controllore è scaduto oppure non esistono più tool software per i calcolatori attuali in ambiente Windows®.
- Trasformazione / Nuovi requisiti: per motivi di costo è stata impiegata un'elettronica di comando compatta, totalmente dedicata, che è in grado di eseguire solo le operazioni originarie e possibili al momento dell'installazione dell'elettronica nuova.
- Ampliamento / Collegamento in rete: anche quando il sistema è programmabile, spesso la sua capacità di calcolo non è sufficiente, oppure il sistema installato è compatto, quindi non ampliabile modularmente.
- Vecchia tecnologia: la tecnica di regolazione e comando installata era già alla fine del suo ciclo vitale quando è stata fornita, pertanto il costruttore non supporta più ulteriori adattamenti o ampliamenti degli apparecchi installati. - Il costruttore consiglia il passaggio a una nuova tecnica migliorativa, che purtroppo non è completamente compatibile con la generazione precedente.



Il ciclo di vita degli impianti HVAC è di norma da 15 a 20 anni

Fino a tre cicli di investimenti sono necessari per la sostituzione della tecnica di comando e regolazione durante il ciclo di vita degli impianti HVAC delle proprietà di UBS



Per il futuro, UBS desidera evitare i costosi investimenti intermedi, prestando attenzione alla tecnologia di comando e regolazione che viene installata nelle sue proprietà immobiliari dai costruttori di impianti e macchinari. Dopo numerosi incontri e intensi colloqui, UBS è convinta che tale obiettivo possa essere raggiunto con maggiore probabilità adottando la tecnica DDC su base PLC con Saia®PCD.

Nel corso della visita presso lo stabilimento Saia-Burgess il Sig. Friedli ha avuto modo di osservare che da noi numerosi controllori Saia® di oltre 20 anni di

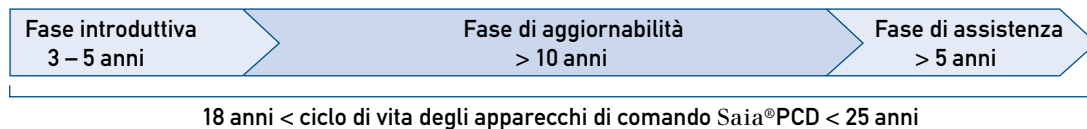
età sono ancora operativi e redditizi, e ha potuto parlare con clienti finali e system integrator e quindi capire quanto sia semplice e conveniente realizzare trasformazioni e ampliamenti con i moduli Saia®PCD.

In futuro, UBS presterà attenzione affinché i suoi fornitori HVAC non si assicurino qualche Franco in più di margine con un'ottimizzazione non adeguata in termini di tecnica di regolazione e comando, perché questi Franchi, sommati, comportano invece diversi milioni di costi supplementari per UBS in quanto proprietario degli immobili. ■

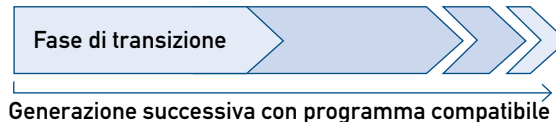


Il ciclo di vita della tecnologia Saia®PCD copre l'intero ciclo di vita di un tipico impianto HVAC

Ciclo di vita dei dispositivi di comando Saia®PCD



18 anni < ciclo di vita degli apparecchi di comando Saia®PCD < 25 anni



Generazione successiva con programma compatibile

I controllori programmabili Saia® esistono da oltre 30 anni e sono progettati per garantire l'elevata affidabilità tipica dei PLC e cicli di vita da 15 a 25 anni. La prima generazione di dispositivi ha raggiunto la fine del suo ciclo di vita solo qualche anno fa, e molti apparecchi sono ancora in funzione nell'ambito delle relative applicazioni.

Nel frattempo, vi sono anche dei dispositivi di seconda generazione che raggiungono ora la fine della rispettiva fase di aggiornabilità. Si tratta di apparecchi che possono ancora essere ampliati con il tool software corrente Saia®PG5 e con i nuovi moduli hardware, o che possono essere adattati al variare delle esigenze.

Successivamente alla sospensione della produzione, assicuriamo una fase di assistenza di almeno 5 anni, con servizio di riparazione e sostituzione per tutti i dispositivi che si trovano in uso. Se il mercato dei ricambi lo consente, questa fase può durare anche molti anni.

La terza generazione di prodotti è al termine della fase introduttiva, ossia, dopo l'iniziale prova pratica sul campo, ora anche l'ampliamento delle rispettive famiglie di prodotti Saia®PCD ha fatto progressi in termini di funzioni e opzioni hardware. I programmi applicativi della terza generazione sono compatibili con la generazione precedente. Con la versione più recente dei tool software Saia®, la portabilità delle applicazioni della seconda generazione sulla terza generazione è possibile senza troppe difficoltà.

La nostra cultura riguardo alla gestione delle generazioni dei prodotti che abbiamo qui descritto è risultata vincente già da tempo e continueremo su questa strada. Quando dovesse essere introdotta la quarta generazione, procederemo pertanto in modo coerente e mirato alla conservazione del valore degli apparecchi, proprio come abbiamo fatto finora. Questo assicura i vostri investimenti negli impianti, nello sviluppo di soluzioni e nel know-how e vi consente una piena libertà e flessibilità per periodi di 15-20 anni.