

Marzo 2021

# Success Story

## Con resivo, StadtNatur-Architektenhaus München è un'isola felice

### Gestire i diritti d'accesso degli immobili in un batter d'occhio

StadtNatur-Architektenhaus München è sotto molti aspetti un progetto apripista per la città di Monaco: ecologico, sostenibile e comune. Sono stati in 35 a creare insieme una nuova abitazione proiettata al futuro e decisamente fuori dal comune. Lo stesso si può dire del sistema di chiusura digitale di dormakaba.

La comunità ecologica di costruttori, composta da famiglie, coppie e single provenienti da undici paesi, era alla ricerca di una casa di proprietà in cui vivere senza ricorrere a combustibili fossili e dove fosse possibile sfuggire alla solitudine.

Grazie all'architetto Gernot Vallentin, fondatore di Energiewende Erding e. V., nonché paladino dell'utilizzo del legno come materia prima rinnovabile nell'edilizia, è nata una casa passiva plus con un clima abitativo eccezionale. La costruzione è un ibrido di cemento e legno.

Anche lo studio di architettura di Vallentin si è ritagliato uno spazio per il suo ufficio nell'edificio e anche il nome StadtNatur è tutto un programma. L'imponente palazzo lungo 95 metri, che si fa notare per la sua architettura, si estende su una superficie di 1.600 m<sup>2</sup> che affaccia su un breve vicolo cieco. È situato presso il piccolo giardino pubblico di Alt-Riem, nella periferia di Monaco, ancora prevalentemente rurale.



**"Non solo viene assicurato l'accesso agli spazi privati, ma anche le porte utilizzate per le aree comuni sono già integrate nel sistema indirettamente connesso." Il facility management diventa così un gioco da ragazzi."**

Christian Dengler  
Direttore e amministratore di StadtNatur a Monaco di Baviera

partner di dormakaba:



<https://tobler-online.de>



Residenza privata



Residenziale



# Il vostro partner di fiducia per soluzioni di accesso intelligenti e sicure.

I 35 appartamenti sono tutti orientati verso sud con vista sul verde. Le vetrate, che partono dal pavimento e danno accesso alle spaziose terrazze di legno di larice, lasciano entrare generosamente la luce negli ambienti arredati con il caldo e accogliente parquet di quercia. La materia prima rinnovabile del legno di larice caratterizza la facciata esterna, i portici e gli edifici annessi nel giardino comune di 2.000 m<sup>2</sup>. Cespugli di bambù sempreverdi in cassette di acciaio Corten separano le unità abitative. Sul tetto piano è stato installato un impianto fotovoltaico per la produzione di corrente.

Al piano terra si trovano gli appartamenti di 100 m<sup>2</sup> con quattro stanze, al primo piano quelli di 85 m<sup>2</sup> con tre stanze e al secondo piano altri appartamenti con tre stanze da 70 m<sup>2</sup>. Ci sono inoltre cinque monolocali, tre dei quali sono di proprietà della comunità di costruttori e vengono affittati a seconda delle necessità. In cantina si trovano una lavanderia comune e un'officina.

La prima particolarità che balza all'occhio nell'edificio è il candore dello spazio comune di 70 m<sup>2</sup> che ospita la cucina comune. Il giardino comune inizia con una stazione per il cargo delle biciclette e le e-bike, con una rimessa bici, per poi proseguire con i giochi, tra cui un gioco ad acqua per bambini, le aiuole rialzate e gli alberi da frutto, fino alla piccola vasca da immersione con cabina sauna a ovest. Altre particolarità sono i locker per il ritiro dei pacchi myRENZbox e il sistema di chiusura intelligente senza chiavi di dormakaba per tutti i locali.

La comunità dei costruttori era alla ricerca di un sistema smart e flessibile, facile da usare per i residenti, preferibilmente mobile e in grado di offrire di ancora più vantaggi. Il direttore e gestore di StadtNatur München Christian Dengler si imbatté nel nuovo sistema di chiusura resivo perché il suo produttore, dormakaba, stava cercando un partner per realizzare un progetto pilota. L'idea di una soluzione senza chiavi incontrò il favore dei costruttori, che decisero di sperimentare il sistema nell'ambito del progetto pilota, partecipando addirittura allo sviluppo di nuove funzioni.

Con la soluzione cloud resivo per la gestione degli appartamenti è possibile organizzare tutti i diritti d'accesso in modo facile e flessibile tramite app. Lo smartphone diventa così una chiave sicura, ma gli utenti hanno anche la possibilità di usare una tessera o un chip transponder. Per l'amministratore del condominio l'Access Management System resivo offre numerosi vantaggi: procedure più efficienti, risparmio di tempo e denaro, maggiore facilità d'uso, inquilini soddisfatti. In questo modo non serve più alcuna consegna fisica delle chiavi ad ogni ingresso o cambio di inquilini. Viene meno anche la gestione costosa e impegnativa delle chiavi meccaniche. La perdita delle chiavi non crea più alcun rischio per la sicurezza.



**01** Tutti gli appartamenti sono provvisti di maniglia elettronica c-lever pro di dormakaba.

Foto:  
dormakaba



**02** Il locker myRENZbox consente ai residenti di accedere alla loro posta in modo tanto semplice quanto sicuro.

Foto:  
dormakaba

# dormakaba e i suoi partner – un connubio perfetto.

Gli inquilini gestiscono e assegnano personalmente, sotto forma di chiave digitale, i diritti d'accesso ai familiari, agli amici, artigiani, addetti alle pulizie, ecc. Se si perde un supporto di accesso, come lo smartphone, la tessera o il portachiavi, gli inquilini possono revocare il diritto d'accesso per la chiave digitale o fisica e cancellare la chiave in modo semplice e veloce nella dormakaba resivo home app.

Per questo, in fase di costruzione le porte degli appartamenti, delle suite e dei vari spazi comuni, gli accessi alla cantina, agli ambienti di lavoro, alla lavanderia, agli spazi per le biciclette, ai locali delle attrezzature tecniche e l'ingresso della sauna sono stati progressivamente dotati delle maniglie elettroniche c-lever pro. La misurazione delle porte, la progettazione dell'impianto e il montaggio dei componenti di chiusura e del lettore online ai 4 ingressi principali e nel garage sotterraneo sono stati eseguiti dal partner di dormakaba a Monaco tobler.

Già durante la fase di costruzione, grazie alla resivo Utility app è stato possibile gestire in maniera digitale l'accesso all'edificio o a singole parti di esso per i proprietari, gli artigiani o gli addetti alle pulizie. Per questo, i primi a sperimentare con successo il sistema sono stati gli amministratori del condominio e gli artigiani. Per i lavori all'interno degli appartamenti, gli artigiani hanno ricevuto dei portachiavi per aprire le rispettive porte. Questo è stato un primo importante banco di prova per il sistema e ha avuto un riscontro estremamente favorevole.

Al loro ingresso, i residenti hanno ricevuto un'applicazione creata apposta per le loro esigenze: la resivo Home app. I video esplicativi integrati al suo interno illustrano dettagliatamente le singole funzioni e descrivono l'intero sistema in modo chiaro. Per mezzo dell'app l'utente gestisce i diritti d'accesso al suo appartamento e per le porte delle aree comuni. Solo l'utente dell'app ha il diritto di assegnare chiavi digitali del proprio appartamento, mentre l'amministratore dell'edificio non può concedere autonomamente l'accesso agli appartamenti. Con il sistema resivo l'utente può anche inviare a distanza sul cellulare una chiave digitale temporanea a una persona di sua scelta, come un amico o un vicino di casa. Ciò si rivela pratico se si è in vacanza o in viaggio per motivi di lavoro ed è necessario, per esempio, annaffiare i fiori, dar da mangiare al gatto o far entrare un artigiano nell'appartamento.

Non serve neanche più far consegnare i pacchi ai vicini. Infatti, l'edificio dispone di due locker myRENZbox per il ritiro delle consegne, tramite i quali i residenti possono comodamente ricevere e spedire i pacchi. L'apertura degli armadietti per i pacchi è integrata nel sistema di accesso. Se il corriere ha consegnato un pacco, il suo destinatario riceve un avviso di consegna tramite Messenger, SMS, e-mail o notifica push sull'app di myRENZbox. Così chi abita nel condominio può ritirare il pacco a qualsiasi ora, autenticandosi tramite la myRENZbox app, con un PIN o una chiave smart di dormakaba.



**03** Gli artigiani ricevono ad es. una chiave digitale temporanea sul cellulare.

Foto:  
dormakaba

# Soluzioni di accesso intelligenti che vi soddisfano.

Anche se il condominio è stato occupato solo nell'autunno del 2020, si intuisce subito che l'intelligente sistema resivo è al passo con i tempi: questo edificio residenziale del futuro rappresenta con successo i trend del momento, come la smart home e la sharing economy. "Se oggi progetto e realizzo un nuovo edificio, deve essere funzionante per i prossimi 10-15 anni. Con resivo vado sul sicuro", sottolinea Daniel Nuding, Responsabile nazionale vendite di Renz.

Le esperienze compiute finora mostrano che le applicazioni si prestano particolarmente all'uso intuitivo. Il sistema è stato perfezionato in itinere nella fase iniziale e dopo un intenso utilizzo ha lasciato tutti gli interessati pienamente soddisfatti. "C'è una luce verde quando si può entrare e una luce rossa quando non è possibile. Veramente, più facile di così non si può", osserva con piacere la condomina Heidi Rauch. L'inquilino Michael Konitzer aggiunge: "Grazie al fatto che ho con me lo smartphone sempre e dovunque, non sono mai senza chiavi. È un sistema praticissimo!" Anche per l'amministrazione il sistema assicura processi più semplici. "È ovvio che con un sistema transponder sia molto più semplice che con un sistema di chiusura meccanico distribuire molte chiavi e anche in seguito limitare in modo dinamico i diritti d'accesso", sottolinea Christian Dengler. "Non solo viene assicurato l'accesso agli spazi privati, ma anche le porte utilizzate in comune sono già integrate nel sistema indirettamente connesso. Il facility management diventa così un gioco da ragazzi. In questo modo, gli addetti alle pulizie possono entrare nell'appartamento con il loro portachiavi di sabato solo tra le 8 e le 15 e in nessun altro momento. In particolare sono rimasto positivamente colpito da quanto sia facile e intuitivo anche l'utilizzo dei sistemi cloud in background."

Nel complesso, la soluzione di dormakaba offre molte possibilità e viene continuamente perfezionata e ampliata con nuove applicazioni. Ciò include anche la possibilità di utilizzare spazi aggiuntivi, ad esempio per festeggiare un compleanno, dedicarsi a un hobby o semplicemente depositare oggetti. In questo modo, per esempio, i condomini possono dare in affitto i monolocali con breve preavviso.



**04** Nei 4 ingressi principali e all'ingresso del garage sotterraneo sono installati lettori online.

Foto:  
dormakaba

**dormakaba Italia S.r.l.**

IT-Milano (MI)  
T +39 02 494842

IT-Castel Maggiore (BO)  
T +39 051 4178311

info.it@dormakaba.com  
www.dormakaba.it

**dormakaba Schweiz AG**

Mühlebühlstrasse 23  
CH-8620 Wetzikon  
T +41 848 85 86 87  
info.ch@dormakaba.com  
www.dormakaba.ch

## Cosa possiamo fare per voi?

**Contattateci.**

Visitate il nostro sito web:  
[www.dormakaba.com/de-de/produkte-loesungen/referenzen/uebersicht](http://www.dormakaba.com/de-de/produkte-loesungen/referenzen/uebersicht)

o inviateci una e-mail all'indirizzo:  
[marketing.de@dormakaba.com](mailto:marketing.de@dormakaba.com)