

Internet of Everything

Case Study

Nome cliente: Transwestern e Metropolis Investment Holdings
Settore: gestione immobiliare
Sede: Pennzoil Place Building, Houston, Texas, USA
Dipendenti: 16 dipendenti nella sede, 1.800 nell'azienda

Sfida

- Innalzare l'attrattiva per gli affittuari in un mercato immobiliare competitivo
- Ridurre i costi energetici
- Aumentare l'efficienza del personale

Soluzione

- Utilizzo delle potenzialità di Internet of Everything per connettere tutti i sistemi a livello di edificio insieme alle soluzioni Cisco per videosorveglianza, controllo degli accessi fisici, Unified Communications e segnaletica digitale

Risultati

- Maggiore efficienza grazie al monitoraggio e alla gestione centralizzati di tutti i 95.000 punti dell'edificio connessi in rete
- Migliore esperienza degli affittuari grazie alla possibilità di rispondere in tempo reale alle richieste e di fornire servizi innovativi
- Impiego della business intelligence nei modelli di utilizzo dell'energia per abbattere i costi energetici del 21% nel primo anno

Società di gestione immobiliare realizza un edificio intelligente a risparmio energetico

Transwestern e Metropolis Investment Holdings hanno connesso persone, processi, dati e oggetti in una rete IP a livello di edificio, migliorando così sia l'efficienza dello stabile che l'esperienza degli affittuari.

Si sta aprendo la prossima grande era di Internet: Internet of Everything. I collegamenti tra persone, processi, dati e oggetti hanno una portata senza precedenti e le connessioni di rete assumono un ruolo imprescindibile. Transwestern e Metropolis Investment Holdings hanno assunto un approccio pionieristico in questo ambito e sfruttano la nuova dimensione della connettività al fine di creare valore sia per i proprietari che per gli affittuari degli edifici.

Sfida

Transwestern è un'azienda immobiliare privata, specializzata in numerosi ambiti, tra cui la gestione e la sostenibilità di immobili e infrastrutture. Le proprietà gestite includono il pluripremiato Pennzoil Place, edificio costruito nel 1975 e composto da due torri di 36 piani a Houston, Texas. Di proprietà di Metropolis Investment Holdings, l'edificio ha una superficie di circa 130.000 metri quadrati e attualmente conta 37 affittuari.

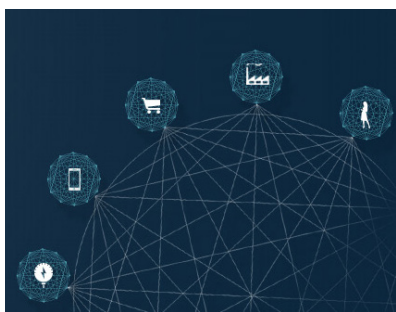
“Per competere nel mercato immobiliare di Houston, dobbiamo limitare i costi e

differenziarci offrendo servizi innovativi”, afferma Roger Vasquez, direttore tecnico di Transwestern. Un ostacolo da superare per una gestione efficiente è rappresentato dal numero e della varietà dei punti collegati in rete. Pennzoil Place dispone di 95.000 sensori e punti dati connessi alla rete, tra cui allarmi antincendio, access point wireless, telecamere di sorveglianza, sensori di temperatura, unità di condizionamento dell'aria nonché punti di controllo per il consumo di BTU (British Thermal Unit) e il consumo di energia elettrica a livello di edificio.



"La gestione immobiliare è un'attività orientata ai servizi. Se gli affittuari sono soddisfatti, tendono a rinnovare i propri contratti e a pagare l'affitto e le altre spese con puntualità. L'adozione di Internet of Everything ha aumentato la soddisfazione degli affittuari, riducendo al contempo i costi operativi".

—Roger Vasquez, Direttore tecnico, Transwestern



Soluzione

È iniziata una nuova fase di Internet: Internet of Everything che connette un numero elevatissimo di persone, processi, dati e oggetti. Transwestern e Metropolis Investment Holdings hanno compreso che, connettendo tutto e tutti a Pennzoil Place per formare una rete a livello di edificio, lo stabile, vecchio di 38 anni, si sarebbe trasformato in un "edificio intelligente". In linea con la propria visione, queste aziende puntano a trasformare la gestione immobiliare mediante l'automatizzazione di tutti i processi, dal controllo della temperatura alla gestione delle attività, contribuendo così ad aumentare la soddisfazione degli affittuari, abbassare i costi energetici ed innalzare l'efficienza della forza lavoro grazie alla velocizzazione delle risposte alle richieste degli affittuari.

Transwestern e Metropolis Investment Holdings hanno incaricato Zones, un Gold Certified Partner di Cisco, per connettere a una rete a fibra ottica Cisco® tutti i 95.000 punti e sistemi presenti a Pennzoil Place. Tale rete connette inoltre tutti gli endpoint e le applicazioni dell'edificio, incluse le soluzioni Cisco per Unified Communication, Collaboration, sorveglianza video, controllo degli accessi fisici, segnaletica digitale e videoconferenze ad alta definizione.

Risultati

La connessione di più persone, processi, dati e oggetti a Internet of Everything sta portando notevoli vantaggi a Transwestern Metropolis Investment Holdings e agli affittuari:

- Migliore esperienza degli affittuari: "I servizi di rete ora vengono erogati agli affittuari nell'arco di pochi giorni, non di settimane, come avviene nella maggior parte degli edifici", spiega Vasquez. "Se un inquilino doveva estendere la rete ad altri locali in una torre diversa dell'edificio, con il sistema precedente ci sarebbe stato un costo supplementare di \$ 25.000 e il progetto sarebbe stato completato in sei settimane. Con il nuovo sistema invece lo stesso risultato è stato realizzato in due giorni per meno di un decimo del costo". Per innalzare ancor più l'attrattiva dell'edificio, Transwestern e Metropolis Investment Holdings intendono offrire servizi a livello di Unified Communications, wireless e sicurezza fisica, evitando agli affittuari la spesa per l'acquisto e la gestione di soluzioni per tali servizi.
- Impiego della business intelligence nei modelli di utilizzo dell'energia per abbattere i costi energetici del 21% nel primo anno: connettendo tutti i punti dell'edificio alla rete IP, Transwestern e Metropolis Investment Holdings sono in grado di analizzare i consumi i consumi energetici in tempo reale. L'azienda ha scoperto ben presto che alcune unità di condizionamento dell'aria funzionavano 24 ore al giorno, probabilmente da anni. "Acquisendo visibilità sui consumi, siamo riusciti a ridurre i costi energetici del 21% nel periodo dal 2011 al 2012 e di un ulteriore 11% nei primi otto mesi del 2013", afferma Vasquez.
- Uno slancio per l'innovazione: unificando tutti i sistemi dell'edificio, si sono create moltissime possibilità di realizzare nuovi servizi volti ad aumentare la soddisfazione degli affittuari e ad incrementare l'efficienza degli edifici e del personale. Ad esempio, analizzando le informazioni di più di 1700 sensori di temperatura, è emerso che i condizionatori possono essere accesi più tardi nel corso della giornata in determinati periodi dell'anno.
- Maggiore efficienza dell'edificio e del personale: i tecnici sono ora in grado di monitorare e gestire il condizionamento dell'aria, l'illuminazione e gli altri sistemi in funzione nell'edificio direttamente da tablet wireless. Ad esempio, questa funzionalità consente di pianificare lo spegnimento delle luci in modo automatico, evitando di doversi recare fisicamente alla console di gestione. I dipendenti mobili possono entrare in contatto in qualsiasi punto dell'edificio si trovino usando il loro numero di sempre grazie ai telefoni IP wireless Cisco Unified.

“Acquisendo visibilità sui consumi, siamo riusciti a ridurre i costi energetici del 21% nel periodo dal 2011 al 2012 e di un ulteriore 11% nei primi otto mesi del 2013”, afferma Vasquez.

–Roger Vasquez, Direttore tecnico, Transwestern

Fasi successive

Transwestern e Metropolis Investment Holdings prevedono di sfruttare ulteriormente Internet of Everything a proprio vantaggio e a vantaggio degli affittuari raccogliendo, analizzando e comunicando informazioni in modo innovativo. Ad esempio, le società stanno collaborando con l'azienda locale dell'energia per realizzare un concorso per affittuari al fine di ridurre i consumi energetici e le emissioni di carbonio. Inoltre, gli affittuari presto potranno usare un sito Web per compiere tutta una serie di azioni, quali regolare la temperatura, predisporre la riparazione delle perdite, eccetera. I tecnici addetti all'edificio riceveranno immediatamente le richieste sui propri tablet in modo da poter intervenire tempestivamente.

Vasquez conclude che: “La gestione immobiliare è un'attività orientata ai servizi. Se gli affittuari sono soddisfatti, tendono a rinnovare i propri contratti e a pagare l'affitto e le altre spese con puntualità. L'adozione di Internet of Everything ha aumentato la soddisfazione degli affittuari, riducendo al contempo i costi operativi”.

Elenco di prodotti e servizi

Router e switch

- Switch Cisco Catalyst® serie 2960
- Cisco 3825 Integrated Services Router (ISR)

Wireless

- Access point wireless Cisco Aironet®
- Cisco Wireless Control System

Unified Communications e Collaboration

- Cisco Business Edition 6000
 - Cisco Jabber™
 - Cisco Unity® Connection
- Telefoni IP Cisco Unified serie 7945
- Telefono IP wireless Cisco Unified

Sicurezza fisica

- Cisco Video Surveillance Manager
- Scheda analogica di codifica Cisco Video Surveillance
- Cisco Physical Access Control Manager

TelePresence

- Cisco TelePresence® EX-90
- Cisco TelePresence Video Communication System (VCS) Expressway

Data Center

- Server rack Cisco UCS® C220 M3

Servizi

- Cisco SMARTnet®
- Progettazione e implementazione di zone



Sede centrale Americhe
Cisco Systems, Inc.
San Jose, CA (USA)

Sede centrale Asia e Pacifico
Cisco Systems (USA) Pte. Ltd.
Singapore

Sede centrale Europa
Cisco Systems International BV Amsterdam,
Paesi Bassi

Le filiali Cisco nel mondo sono oltre 200. Gli indirizzi e i numeri di telefono e di fax delle sedi italiane sono disponibili nel sito Web Cisco all'indirizzo www.cisco.com/web/IT/local_offices/contatti_sedi/contatti_sedi_home.html. Per ottenere maggiori informazioni da Cisco Italia, contattare il numero verde 800 787 854.

Cisco e il logo Cisco sono marchi o marchi registrati di Cisco e/o dei relativi affiliati negli Stati Uniti e in altri paesi. Per visualizzare l'elenco di marchi Cisco, visitare il sito Web all'indirizzo: www.cisco.com/go/trademarks. I marchi commerciali di terze parti citati sono proprietà dei rispettivi titolari. L'utilizzo del termine partner non implica una relazione di partnership tra Cisco e altre aziende. (1110R)

© 2013 Cisco e/o i relativi affiliati. Tutti i diritti sono riservati. Il presente documento contiene informazioni pubbliche di Cisco.

C36-729466-01 12/13