

531

1 MARZO 2025

IL SETTIMANALE

de il Quotidiano Immobiliare

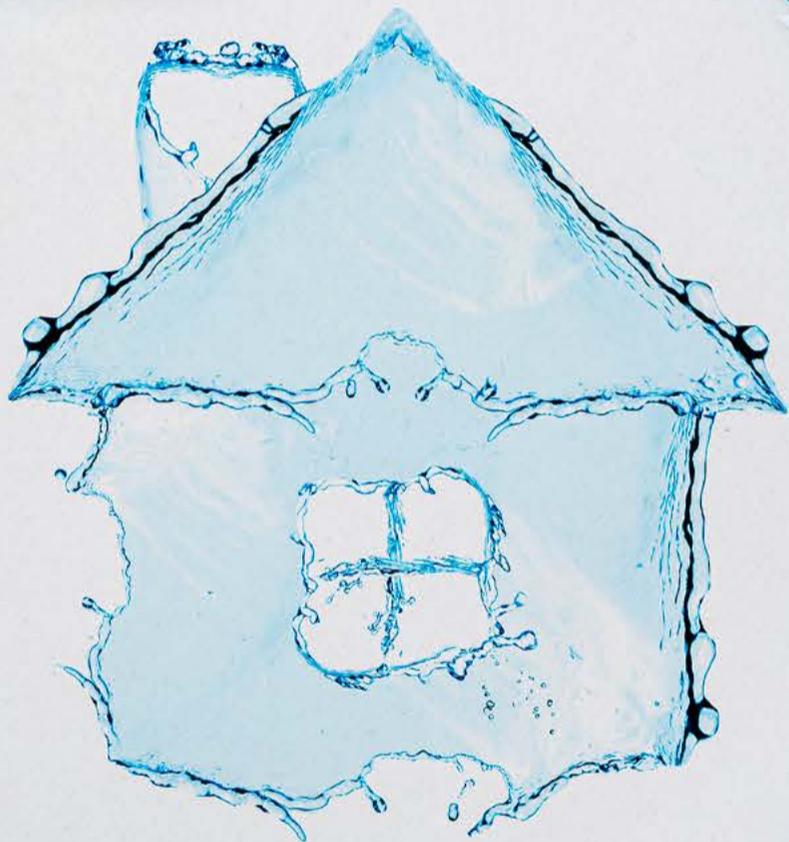
COCUZZA: IL VALORE DELL'ESG

AL REAL ESTATE RETAIL TRENDS 2025

INGEGNERIA DEI COSTI

GIAMPIERO BRIONI DI B&B PROGETTI

RACCONTA LA QUINTA DIMENSIONE DEL BIM



ACQUA & REAL ESTATE

PROGETTARE E INVESTIRE PER UN FUTURO SOSTENIBILE

IL SECONDO WORKSHOP ALEA NELLA SEDE DE ilQI AFFRONTA UN TEMA
FONDAMENTALE PER IL BENESSERE DELLE PERSONE

A portrait of Giampiero Brioni, a middle-aged man with wavy grey hair, wearing black-rimmed glasses, a light blue shirt, and a dark blue blazer. He is smiling slightly and looking towards the camera.

IL REAL ESTATE ENTRA NELLA QUINTA DIMENSIONE

*Giampiero Brioni di B&B Progetti ci racconta genesi
e contenuto del volume - di cui è autore - dedicato alla quinta
dimensione del BIM, quella inerente la progettazione economica*

di Patrizio Valota





Nel panorama attuale delle costruzioni il tema dei costi è divenuto fondamentale per portare a termine iniziative complesse e che spesso trovano nel fattore economico uno dei principali scogli alla loro conclusione. Nonostante il BIM venga spesso inteso in modo riduttivo, come “semplice” modello digitale di un asset, lo strumento può essere d'aiuto anche e soprattutto in quest'ottica. La quinta dimensione del Building Information Modeling si dedica infatti a quella che viene comunemente chiamata progettazione economica, a cui **Giampiero Brioni**, General Manager di **B&B Pogetti**, ha dedicato il volume ***La gestione economica del progetto di architettura e ingegneria civile in ambiente BIM*** con l'obiettivo non solo di comunicare l'importanza di questa disciplina ma anche formare nuovi professionisti in grado di padroneggiare una materia sempre più fondamentale per il settore immobiliare.



GIAMPIERO BRIONI



B&B PROGETTI

DOVE NASCE L'IDEA DEL LIBRO E QUALI SONO LE BASI TEMATICHE?

L'idea del libro nasce in studio. In B&B Progetti abbiamo dipartimenti specialistici che vanno

dalla progettazione architettonica e strutturale, al project management e, per finire, al quantity surveying che, come noto, è deputato alla meta-progettazione ed alla progettazione economica o, per usare la terminologia BIM, alla “quinta dimensione del BIM” (o anche 5D).



Negli anni abbiamo dovuto constatare come i nostri giovani colleghi, pur avendo una formazione universitaria adeguata e sapendo operare con alcuni degli applicativi più diffusi a livello BIM, quando debbono affrontare aspetti della progettazione che vanno oltre il 3D (che, semplificando molto, è quella tipica degli architetti e dei progettisti specialistici) si trovano di fronte ad ostacoli insormontabili. Le cause sono da ricercare in quella che, a mio modesto parere, è una scarsa attenzione del mondo accademico agli aspetti della programmazione e dei costi, un'arretratezza tutta italiana, soprattutto se si pensa che, tanto per fare un esempio, in Spagna un giovane che vuole fare il Quantity Surveyor dispone di una laurea triennale dedicata all'argomento. Questa situazione ci ha costretto ad implementare percorsi formativi interni volti a rendere i "ragazzi" autonomi relativamente agli aspetti basilari della disciplina dell'Ingegneria dei Costi. Stante la situazione e considerando la mia "passione" per l'argomento, un giorno mi sono detto: perché non "fissare" in un manuale un percorso di apprendimento in grado di portare un professionista da "zero" a una buona autonomia operativa? E così mi sono messo a scrivere, attingendo ai miei studi sul tema e, soprattutto, alla mia esperienza maturata in oltre trent'anni di sperimentazioni ed applicazioni pratiche nell'ambito di progetti piccoli e grandi come, ad esempio, quello dello stadio di Firenze (la cui esperienza è stata inserita nel volume). Colgo l'occasione per fare notare come un'interpretazione molto superficiale dell'Ingegneria dei Costi faccia ritenere che per fare un computo sia sufficiente associare le quantità delle lavorazioni (desunte acriticamente dal modello BIM) ai prezzi unitari contenuti in un listino prezzi. Nulla di più sbagliato. L'Ingegneria dei Costi richiede competenze specifiche riferibili all'Estimo (o, meglio, all'Ingegneria Economica) alle tecniche di costruzione, alle logiche di programmazione e pianificazione ed al Contract Management. Come diceva



un mio professore al Politecnico, il "computista" conosce il progetto meglio del progettista.



L'Ingegneria dei Costi richiede competenze specifiche riferibili all'Ingegneria Economica, alle tecniche di costruzione, alle logiche di programmazione e pianificazione ed al Contract Management

COME È STRUTTURATO E A CHI SI RIVOLGE?

Come dicevo, ho strutturato il volume immaginando di

"prendere per mano" un giovane ingegnere o architetto attratto dalla professione del Quantity Surveyor (ma dotato di una formazione "ordinaria") e di accompagnarlo nel mondo dei costi di progetto. Sono così partito dall'inizio, spiegando cos'è un "progetto" secondo il project management (con la necessità, dunque, di rispettare tempi, qualità e costi), per poi passare ai criteri più diffusi di "spacchettamento" (destrutturazione) di un progetto (che nel libro vengono elencati e descritti). A seguire mi sono preoccupato di definire gli elementi basilari dell'Ingegneria dei Costi e del Building Information Modeling. Questo percorso mi ha così consentito, finalmente, di parlare della quinta dimensione del BIM e di descrivere, a titolo di "case history", l'esperienza della progettazione economica del nuovo stadio "Artemio Franchi" di Firenze, un progetto su cui abbiamo lavorato con ARUP e nel quale abbiamo applicato al massimo livello e in tutte le fasi della progettazione le metodiche di stima in ambiente BIM di cui disponiamo. Il libro è stato quindi impostato secondo un approccio didattico, immaginando di rivolgermi sia ad un giovane collega, sia ad un professionista più maturo che da sempre svolge il proprio lavoro di computista secondo logiche di approccio "tradizionali" che, con tutto il rispetto, dobbiamo ormai ritenere quanto meno obsolete, se non prive di efficacia in un mondo delle costruzioni sempre più digitalizzato e sempre più "veloce" nelle decisioni.





Il libro è impostato secondo un approccio didattico, immaginando di rivolgermi sia ad un giovane collega, sia ad un professionista che svolge il proprio lavoro secondo logiche di approccio "tradizionali"

NEL LIBRO SI PARLA DI QUINTA DIMENSIONE DEL BIM. IL REAL ESTATE HA CAPITO LE POTENZIALITÀ DELLO STRUMENTO O È ANCORA ANCORATO AD UNA DIMENSIONE "SEMPLICISTICA" DELLO STRUMENTO?

Parto dal presupposto che non è possibile generalizzare. Esistono realtà molto attente che comprendono perfettamente come gli utili possano essere migliorati lavorando nelle pieghe del progetto. Il "value engineering" di cui parla spesso (a

volte, debbo dirlo, a sproposito) consiste, come dicono i testi specializzati, nell'eliminazione delle "ridondanze funzionali". In altri termini, si tratta di trovare il giusto equilibrio tra soluzione tecnologica (necessaria a soddisfare un preciso requisito) e relativo impatto economico. Questa attività, che non può che essere paziente e sistematica, può essere gestita solo da un Quantity Surveyor qualificato, in grado di capire cosa si può "tagliare" e quale sia l'impatto del "taglio" sull'economia generale del progetto. Il BIM può dare una grossa mano in questo genere di attività, cruciale per il rispetto del perimetro economico di un'iniziativa immobiliare e per la giusta considerazione per le esigenze estetiche e formali messe in campo dall'architetto. Una corretta e ben strutturata gestione economica del progetto consente, in altri termini, di ottimizzare tutta una serie di situazioni e di prevenire rischi di progetto che, inevitabilmente, emergono in sede di appalto e, successivamente, in cantiere. Oggi non è più possibile lavorare come nel passato ed è proprio il mercato a chiedere una evoluzione dei ruoli in generale e, a mio parere, del Quantity Surveyor in particolare. Nel mondo anglosassone il Quantity Surveyor si siede



letteralmente a fianco dell'architetto per supportarlo sul fronte dei costi. Questo "modus operandi" è quello che B&B Progetti cerca di proporre ai propri clienti, definendo sin dal principio la dimensione economica dell'intervento e tenendola sotto controllo in tutte le fasi del progetto. Debbo dire che nella realtà di tutti i giorni la vita non è "rose e fiori" in quanto i progettisti hanno la necessità di difendere a spada tratta le proprie posizioni ed il proprio punto vista, spesso inconciliabile con quello degli altri membri del gruppo di progetto o, peggio, con quello del Committente. Questa è la ragione per la quale molto spesso veniamo incaricati direttamente dal promotore immobiliare, il quale si aspetta da noi la "difesa del budget" senza condizionamenti di sorta. L'evoluzione del ruolo del Quantity Surveyor richiede che si passi dalla visione del "computista" vecchio stampo (legata alla passiva "fotografia" del valore economico del progetto) a quella di un tecnico moderno in grado di dare in tempo reale le informazioni necessarie agli stakeholder per prendere le decisioni più opportune.

”

Oggi non è più possibile lavorare come nel passato ed è proprio il mercato a chiedere una evoluzione dei ruoli in generale e del Quantity Surveyor in particolare

QUALE FUTURO PER L'INGEGNERIA DEI COSTI?

Troppo spesso, ancora oggi in Italia l'obiettivo dell'attività di computazione

è la valorizzazione generale dell'intervento, ritenendo superficialmente che quello che importa all'investitore sia la cifra posta nell'ultima riga dell'ultima pagina del computo metrico estimativo. In altri termini, l'approccio "estimativo" alla determinazione del valore di costo nel mondo delle costruzioni è ancora oggi il punto di riferimento. Nel mondo anglosassone, invece, con lo sviluppo del "Bill of Quantities", viene privilegiata la visione legata al mondo della produzione. Sono due modi molto diversi di vedere le cose, anche se sempre più spesso gli



investitori ci chiedono di predisporre un vero e proprio documento gestionale, in grado di mettere a disposizione dati disaggregati o diversamente ri-aggregabili, finalizzati ad analisi specifiche destinate a prendere le decisioni più opportune in tutte le fasi del progetto.

Ritengo inoltre molto positivo il fatto che il mercato inizi a intendere il significato del termine "costo" secondo un'ottica "allargata" alla sostenibilità ambientale. In altri termini, oltre al costo tradizionalmente espresso in termini economici, gli investitori richiedono il "costo" in termini di CO₂ emessa nel corso della costruzione o, quando siamo di fronte alla ricerca del "costo globale" dell'intervento, nel corso della vita utile del fabbricato. E tutto ciò è molto positivo, sia ragionando da professionista del settore, sia ragionando da semplice cittadino. Credo superfluo ricordare che la sostenibilità di un progetto la si ottiene solo quando viene raggiunto un punto di equilibrio tra le istanze economiche, ecologiche e sociali espresse dagli stakeholder.

Tutte le ragioni esposte ci portano a vedere il Quantity Surveyor moderno come un progettista a tutti gli effetti, in grado di gestire la meta-progettazione e la progettazione economica di un intervento di architettura e ingegneria civile declinando la propria attività secondo sensibilità di carattere ambientale. E questo, a mio parere, rappresenta un vero e proprio cambio di paradigma.

