



## UNI - Ente Nazionale Italiano di Unificazione

### U&C - Unificazione & Certificazione

Rivista di normazione tecnica

Organo di stampa UNI • N. 7 Settembre 2009 • Pagine 29 42 43 44

### Dossier

Estratto

### Le nuove sfide del costruire a regola d'arte

A cura di Alberto Galeotto

Responsabile divisione UNI: Edilizia Infrastrutture Impianti Energia

10% del PIL europeo, 7% della forza lavoro, 42% del consumo totale di energia nella UE, 35% delle emissioni totali di gas serra: da questi numeri emerge la rilevanza economica del settore delle costruzioni e il conseguente potenziale impatto che l'evoluzione in atto del quadro regolamentare può comportare. La progressiva presa di coscienza del fatto che non sia sostenibile uno sviluppo basato sull'uso irrazionale di risorse limitate, che consideri cioè ogni intervento a sé stante e non in un'ottica di sistema, sta comportando di fatto un cambiamento, in termini evolutivi, dello "stato dell'arte" del costruire. Di fronte a tale scenario, il mondo della normazione deve essere pronto a cogliere il mutamento del quadro di esigenze al quale dovrà rispondere la prossima generazione di norme per le costruzioni, in termini non solo tecnologici ma anche ambientali, economici e sociali. L'obiettivo delle norme tecniche è infatti quello di stabilire lo stato dell'arte in un determinato contesto e di adeguarvi nel tempo. La vera sfida è quella di saper cogliere in anticipo le reali esigenze del settore per poter essere tempestivi nel fornire strumenti normativi efficaci quando tali esigenze saranno esplicitate. La vera sfida è anche quella di saper riconoscere alla normazione volontaria su base consensuale la capacità di essere un vantaggio competitivo, sia da parte degli operatori privati, dimostrando la capacità del settore di qualificarsi attraverso un' autoregolamentazione che sappia premiare le eccellenze, sia da parte degli operatori pubblici, dai quali proviene il 40% della domanda, riconoscendo come elemento premiante la conformità alle norme volontarie su base consensuale, stimolando così l'innovazione, sia tecnologica di prodotti e sistemi, sia concettuale con l'introduzione di concetti quali il ciclo di vita, l'analisi del rischio, l'analisi costi/benefici. Un progetto ambizioso, secondo il quale gli edifici e i prodotti da costruzione non sono più considerati solo dei semplici oggetti fisici ma sono piuttosto visti come servizi progettati per agevolare la gestione in chiave prestazionale del ciclo di vita dei prodotti e dell'opera e come servizi di valore aggiunto per rispondere alle mutate esigenze dell'utenza finale. Tutto questo non può però prescindere da un più efficace

coordinamento tra le azioni di Istituzioni e organismi di normazione, a livello sia comunitario sia nazionale, affinché sia superata la frammentazione del mercato causata dalle barriere di natura amministrativa, e un'effettiva attuazione della strategia di semplificazione legislativa avviata nel passaggio dalla Direttiva "Prodotti a costruzione" al futuro Regolamento, anche attraverso una maggiore flessibilità nella formulazione e nell'utilizzo delle norme, un alleggerimento delle regole per la certificazione e l'eliminazione di tutte le misure protezionistiche che hanno finora di fatto impedito la creazione di un vero mercato europeo delle costruzioni. Dal canto suo, UNI sta cogliendo l'opportunità di sviluppare processi normativi su quei settori in cui le competenze e le eccellenze nazionali consentono di essere all'avanguardia in Europa, anche sul piano normativo. Basti citare: i criteri di codificazione di opere e prodotti da costruzione, attività e risorse (il cosiddetto "codice a barre" dell'edilizia); la regolamentazione dell'iter di finanziamento delle operazioni immobiliari, per la definizione di criteri e parametri oggettivi, attraverso i quali sia possibile fornire agli istituti di credito degli indicatori sulla regolarità del generale andamento del progetto e, nello specifico, assicurare all'impresa la possibilità di avere concesse le erogazioni delle rate di finanziamento; l'interoperabilità attraverso l'integrazione delle norme prestazionali nei processi di produzione edilizia per promuovere innovazione e sviluppo sostenibile; i sistemi informativi per le attività di realizzazione e di gestione immobiliare; il controllo tecnico in esecuzione, per l'ottenimento delle garanzie di qualità e sicurezza nella realizzazione delle opere; la classificazione acustica degli edifici, sulla quale la futura norma sarà da un lato resa disponibile al legislatore come strumento normativo attuativo in tempi compatibili con i rapidi sviluppi attesi in ambito legislativo, e dall'altro uno strumento di qualificazione del settore e quindi un'opportunità di livellamento verso l'alto degli standard minimi, senza tuttavia che si possa prescindere da quello che è l'effettivo stato dell'arte scientifico-tecnologico a oggi raggiunto, consolidato su quelle che sono le positive realtà del mondo delle costruzioni.

### PROMUOVERE E GARANTIRE LA QUALITÀ IMMOBILIARE

#### I sistemi informativi immobiliari secondo la norma UNI 10998:2002

##### Informazione immobiliare

Noto in tutto il mondo per i suoi capolavori, il patrimonio immobiliare del nostro paese propone splendide architetture lungo l'intera penisola, ma ostenta al contempo piccoli e grandi orrori edilizi. Pur tuttavia, queste eccellenze e queste meschinità immobiliari, costituiscono eccezioni di un patrimonio che si sostanzia ogni anno in circa 70 mila nuove costruzioni, nonché nella gestione di circa 13 milioni di edifici; un'attività imponente, la cui *governance* richiede un moderno sistema informativo, policentrico ed interoperabile, capace di agire tanto ai più alti livelli del governo del territorio, quanto in relazione ad ogni singolo edificio. La UNI 10998:2002 agisce a quest'ultimo livello e tratta dei sistemi informativi immobiliari intesi come "un'organizzazione di risorse umane, tecnologiche e finanziarie, finalizzata alla realizzazione e/o alla gestione di una raccolta informativa immobiliare"<sup>1</sup> e dove, per raccolta informativa immobiliare, si intende un "insieme ordinato di documenti e dati"<sup>2</sup> con le medesime finalità. All'unisono, i suddetti sistemi informativi sono intesi come organizzazioni qualificate che "operano in facoltà di una competenza derivante da conoscenze teoriche e tecniche in grado di produrre soluzioni metodologiche ed operative in merito alla produzione e al trattamento delle informazioni utili o necessarie alle attività di realizzazione e/o di gestione immobiliare."<sup>3</sup> E' importante precisare che le strutture e le attività previste



dalla UNI 10998:2002 sono commisurate alle effettive esigenze immobiliari, adattandosi convenientemente alle politiche costruttive o amministrative dei vari operatori, ai quali è riservata ogni più ampia libertà di scelta circa le iniziative da intraprendere; ciò nella consapevolezza della complessa attività da loro svolta, ma anche nella convinzione che solo attraverso attività graduali, flessibili e semplici da realizzare (con gran apprezzamento per la semplificazione da chiunque prodotta) sia possibile introdurre e consolidare nel tempo, modi più evoluti di intendere il costruire e l'amministrare edifici. La UNI 10998:2002 non si occupa quindi di delineare profili operativi predeterminati per il trattamento materiale degli immobili e neppure di dettagliare aspetti morfologici, tecnologici o di altro genere, poiché ciò attiene ad altri ambiti e, in ambito UNI, ad altre norme; bensì essa indica come produrre, raccogliere, organizzare e fornire le informazioni immobiliari al fine di trarne in qualsiasi momento ogni miglior profitto nel realizzare e nel trattare edifici; in questo senso UNI propone la conoscenza immobiliare come strumento principale di promozione e garanzia della qualità immobiliare.

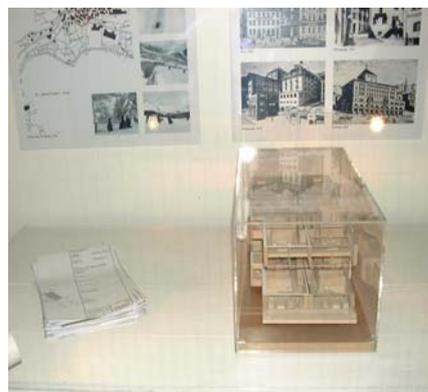
### Norme di qualificazione immobiliare

Intesa quale corrispondenza a standards cogenti o volontari, la conformità normativa costituisce un elemento imprescindibile di garanzie rese, a seconda dei casi, alla società nel suo complesso e ad ogni persona individualmente, oppure al mercato nel suo complesso e ad ogni cliente individualmente; in entrambe le ipotesi l'attività normativa, che ne crea i presupposti, rappresenta un fondamentale strumento di qualificazione. Nell'ambito della normazione cogente la qualità immobiliare riveste una rilevanza notevole, essendo spesso oggetto di interesse parlamentare; attualmente sono ad esempio in discussione presso il Senato della Repubblica ben tre disegni di Legge sull'argomento, due riguardanti l'inquadramento generale della qualità architettonica ed uno concernente la modifica del codice dei contratti pubblici; in entrambi i provvedimenti di natura più generale, oltre ad altri importanti aspetti, sono previste disposizioni riguardanti la qualificazione della progettazione architettonica e la formazione di un Centro nazionale per la documentazione e la valorizzazione delle arti contemporanee. Anche nell'ambito della normazione volontaria il settore immobiliare mostra ormai un'ampia condivisione della cultura della qualità, pur tuttavia il quadro generale resta perfettibile, come ad esempio nel caso del sistema di attestazione SOA<sup>4</sup>, o da definirsi con maggior approfondimento, come nel caso della certificazione di qualità degli immobili, dove una maggiore articolazione delle condizioni richieste per il rilascio delle

attestazioni e, una più pronta capacità di documentare i requisiti posseduti, potrebbe favorire lo svolgersi dell'intero processo certificativo. In tema di qualificazione immobiliare risaltano tre norme di natura volontaria, una internazionale e due nazionali. La prima di esse è la UNI EN ISO 9000:2005<sup>5</sup> che stabilisce: "l'organizzazione deve definire, predisporre e mantenere le infrastrutture necessarie per ottenere la conformità ai requisiti dei prodotti; le infrastrutture comprendono, secondo i casi: edifici, spazi di lavoro e servizi connessi, (...)" e inoltre prescrive: "l'organizzazione deve definire e gestire le condizioni dell'ambiente di lavoro necessarie per assicurare la conformità ai requisiti dei prodotti". La seconda norma è la UNI 10838:1999<sup>6</sup> che, tra altri fondamentali elementi, definisce la qualità edilizia come: "Insieme delle proprietà e delle caratteristiche dell'organismo edilizio o di sue parti che conferiscono ad essi la capacità di soddisfare, attraverso prestazioni, esigenze espresse o implicite. La qualità edilizia viene normalmente articolata in: a) qualità funzionale spaziale; b) qualità ambientale; c) qualità tecnologica; d) qualità tecnica; e) qualità operativa; f) qualità utile; g) qualità manutentiva". Infine vi è la UNI 10998:2002 già richiamata e meglio descritta nella parte seguente.

### La norma UNI 10998:2002

Emanata il 1° giugno 2002 con il titolo: "Archivi di gestione immobiliare. Criteri generali di costituzione e cura." questa norma identifica operatori, definisce prassi ed individua elementi utili alla qualificazione immobiliare; in estrema sintesi essa stabilisce che tutti gli edifici siano dotati di appositi archivi immobiliari, disponendo che per gli edifici di nuova costruzione detti archivi siano costituiti durante le fasi costruttive, mentre per gli edifici esistenti siano costituiti tramite quattro distinte fasi, una preliminare e tre successive<sup>7</sup> tra loro ampiamente modulabili e articolabili. Per tutti gli archivi immobiliari sono previste tre sezioni principali: anagrafica immobiliare, requisiti cogenti ed esercizio immobiliare; queste tre sezioni costituiscono poi le tre principali appendici della norma, in cui sono indicati direttamente o tramite riferimenti normativi i documenti e i dati che, occorrendo, andranno a costituire il contenuto degli archivi. A titolo esemplificativo l'indice generale dell'appendice B, riguardante i requisiti cogenti è il seguente: tutela ambientale, contenimento dei consumi energetici, igiene e sicurezza edilizia, agibilità edilizia, prevenzione incendi, conservatoria e catasto, vincoli immobiliari, produzione e trasformazioni edilizie, strutture portanti, impianti tecnologici. I documenti indicati nell'appendice rappresentano quelli più ricorrenti a livello nazionale. In base a quanto previsto dalla UNI 10998:2002, ogni edificio viene dotato, oltre che di tutti i documenti necessari all'esercizio, di un registro e di schede operative; per tutti i documenti vengono precisate: tipologia, requisiti, classificazione e trattamento; mentre per archivi, registri e schede sono specificate: struttura, aggiornamento e revisione; sono poi previste misure di protezione per gli archivi e le condizioni per un loro adeguato utilizzo. Un ulteriore importante aspetto concerne la definizione della struttura



operativa necessaria alla costituzione e al trattamento della banca dati informativa; vengono tra altre individuate figure quali il responsabile immobiliare e il responsabile d'archivio e per tutte le figure individuate sono definiti: compiti, responsabilità, deleghe, competenze e interazioni. In un prossimo futuro la UNI 10998:2002, che è attualmente in revisione, assumerà verosimilmente il titolo: "Qualificazione immobiliare. Sistemi informativi per le attività di realizzazione e di gestione immobiliare." I temi attualmente all'ordine del giorno sono schematicamente i seguenti: considerazione delle aree urbanizzate ed edificabili, approfondimento degli aspetti concernenti la realizzazione edilizia, inquadramento degli elementi fondamentali per i sistemi informatici, definizione della figura di utilizzatore immobiliare, ridefinizione di talune figure operative e delle loro prerogative, individuazione delle categorie di documenti aventi rilevanza culturale, catalogazione delle tipologie di documenti attestanti specificatamente i requisiti di qualità immobiliare. La UNI 10998:2002 si propone quindi come norma versatile, capace di valorizzare il pregio estimativo degli immobili in ragione della sua azione qualificante, ma anche di apportare un rilevante contributo, data la funzione strategica dei sistemi informativi immobiliari, alle preminenti tematiche della sostenibilità ambientale, della responsabilità sociale e della trasparenza del mercato.

### Francesco Tedone

Coordinatore del Gruppo di lavoro UNI Qualificazione immobiliare

Relatore della norma UNI 10998:2002

<sup>1</sup> Così come attualmente previsto nel testo revisionato al 15 giugno 2009

<sup>2</sup> Idem

<sup>3</sup> Idem

<sup>4</sup> Società Organismi di Attestazione. Soggetti di diritto privato (S.p.A.) autorizzati dall'Autorità per la vigilanza sui lavori pubblici ad accertare la qualificazione delle imprese interessate ad operare in tale settore.

<sup>5</sup> UNI EN ISO 9000:2005 - Sistemi di gestione per la qualità. Fondamenti e vocabolario. - Punto 6 Gestione delle risorse - 6.3 Infrastrutture - 6.4 Ambiente di lavoro

<sup>6</sup> UNI 10838:1999 - Edilizia. Terminologia riferita all'utenza, alle prestazioni, al processo edilizio e alla qualità edilizia - Punto 2.17 Qualità edilizia

<sup>7</sup> Iniziale, intermedia e conclusiva.

