

CONVEGNO | TECNICHE NUOVE – ANCE GIOVANI GRUPPO INNOVAZIONE

BIM



Agenda digitale delle BIM, via per l'innovazione di processo

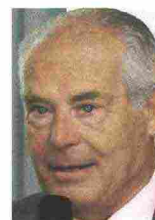
Esponenti delle imprese edili dei Giovani Ance, professionisti delle costruzioni, sviluppatori e valutatori immobiliari, committenza pubblica e privata, produttori e fornitori di beni e servizi insieme a rappresentanti economico-finanziari come Banca d'Italia, Abi e assicurazioni hanno dibattuto a Milano il 22 giugno presso il Palazzo della Cultura, sede del Gruppo editoriale Tecniche Nuove, il quadro complessivo dello stato dell'arte e dei possibili scenari futuri dell'adozione del Bim nel nostro Paese. Al centro il ruolo dell'impresa di costruzione come soggetto fondamentale dell'innovazione e l'efficacia dei meccanismi che regolano lo sviluppo immobiliare ma anche l'impatto del Bim sulla fase realizzativa dell'opera: la gestione del cantiere.

L'evento, introdotto da Giuseppe Nardella, Presidente del Gruppo Editoriale Tecniche Nuove, è stato organizzato dalle redazioni delle testate **Imprese Edili**, **Il Nuovo Cantiere** e **Costruire in Laterizio**, pubblicazioni della Divisione Edilizia di Tecniche Nuove in collaborazione con l'Associazione Nazionale Costruttori Edili Giovani Ance, in particolare il Gruppo Innovazione.

PERCHÉ PARLIAMO DI BIM

Abbiamo voluto dedicare l'evento ai lettori, e in particolar modo agli **imprenditori edili** e ai **professionisti del cantiere**, per affrontare con loro il tema della più grande rivoluzione nella storia del processo edilizio che impatterà profondamente sulla creazione della catena del valore in questo segmento industriale: la digitalizzazione del processo produttivo. **Il Nuovo Codice degli Appalti**, recentemente approvato, ha aperto la strada alla **progressiva introdu-**

a cura della redazione

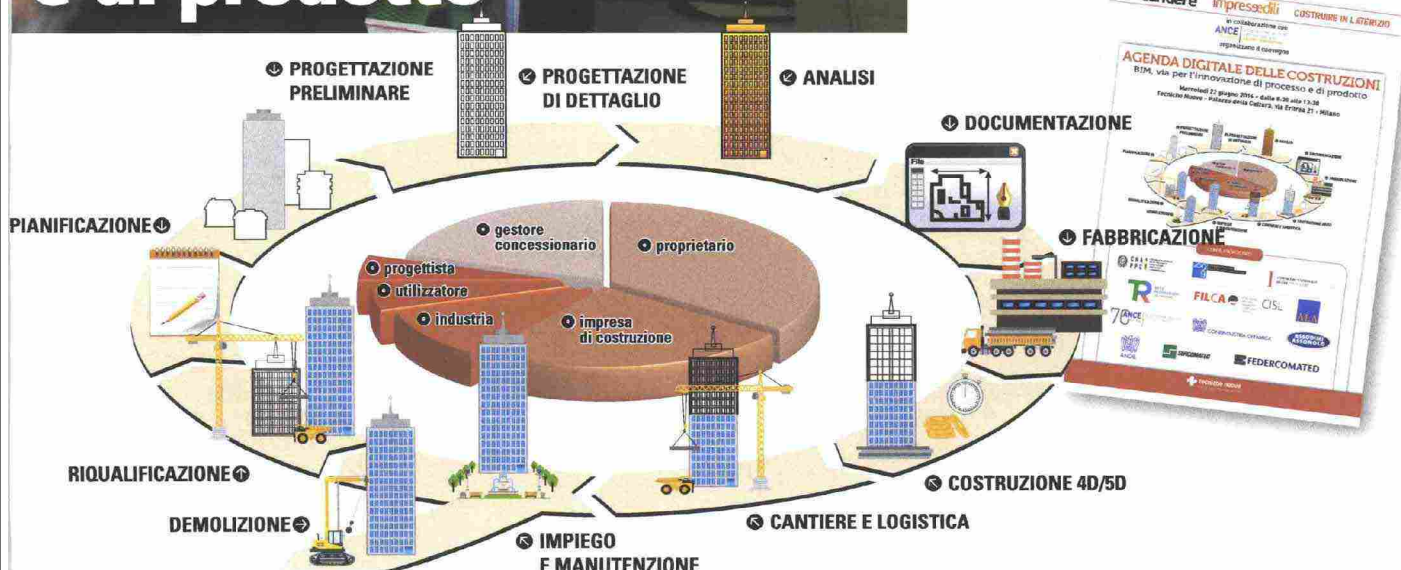


Giuseppe Nardella
Presidente Gruppo
Editoriale Tecniche
Nuove

«La tecnologia
può svolgere
un ruolo chiave

nel favorire la crescita economica, dare impulso ai mercati, creare occupazione e migliorare la qualità di vita di tutti noi. La produttività è strettamente legata all'innovazione e alla competitività delle nostre imprese e del nostro lavoro. Molte di queste imprese sono pronte perché è in crescita la consapevolezza della necessità di un salto d'innovazione, come l'adozione del Bim. Già oggi esistono esempi straordinari di aziende e imprenditori innovativi in Italia, ma l'innovazione deve diventare un fattore sistemico sia nel privato sia nel pubblico. Le imprese devono puntare alla formazione per acquisire competenze tecnologiche e nuovi modelli di business. Il mio invito è quello di apportare ogni giorno un'idea nuova nel vostro lavoro».

costruzioni e di prodotto





Livia Randaccio,
Direttore editoriale
Imprese Edili, Il Nuovo
Cantiere, Moderatore

zione del Building Information Modeling (BIM) anche nel nostro Paese.

L'Agenda Digitale è una delle sette iniziative individuate nell'ambito della strategia EU2020 con l'obiettivo di raggiungere una crescita inclusiva, sostenibile e intelligente dell'Unione. Scopo dell'Agenda digitale è quindi quello di utilizzare il più efficacemente possibile il potenziale delle tecnologie, dell'informazione e della comunicazione per favorire l'innovazione, la crescita economica e la competitività.

La cosiddetta «Industria 4.0», sta a indicare quell'insieme di tecnologie innovative e digitali che di fatto stanno cambiando, anche nel comparto delle costruzioni, il modo di progettare, costruire e veicolare il prodotto. Ricordo che il ministro Carlo Calenda, responsabile dello Sviluppo Economico, ha confermato che la sua azione punta a delineare un quadro normativo per favorire la realizzazione e lo sviluppo della «fabbrica digitale» per elaborare un sistema industriale nazionale che incrementi l'occupazione, un piano che dovrà agire su due binari, da una parte favorire con incentivi fiscali le imprese che investono nella digitalizzazione, dall'altra condurre l'amministrazione pubblica a utilizzare con cognizione di causa e convinzione le nuove tecnologie.

È fuori discussione che un serio piano di sviluppo digitale non può prescindere da nuovi sistemi di reperimento dei fondi e dal coinvolgimento di chi

è preposto agli aspetti formativi quali gli enti di ricerca, le università, le agenzie formative, gli ordini professionali.

Il BIM impatta profondamente nella fase realizzativa, la gestione del cantiere. È infatti una valida opportunità per progettare le fasi esecutive, gestire la costruzione, le varianti, l'aggiornamento della documentazione as-built ed economica di progetto. Consente agli operatori dell'intero processo di accedere ai dati strutturali, energetici, fisico-tecnici oltre alle tempistiche e alla struttura di sicurezza prima della realizzazione effettiva e disporre anche dei dati normativi per verificarne la conformità.

Il soggetto centrale dell'attività edilizia è l'impresa di costruzione, di conseguenza nessuna innovazione potrà avere successo senza il contributo consapevole delle imprese edili e l'efficacia dei meccanismi che regolano lo sviluppo immobiliare. Anche il mondo dei lavoratori, e cito Franco Turri, Segretario Generale della Filca Cisl, presente al convegno, che in una recente intervista ha espresso la necessità di procedere a investimenti concreti nella formazione del personale di cantiere per trasformare il lavoratore edile di oggi secondo i criteri di Industria 4.0.

LA DIGITALIZZAZIONE NEGLI APPALTI PUBBLICI: I VANTAGGI PER LA COMMITENZA, L'IMPRESA, LE PROFESSIONI. ROAD MAP DEL GOVERNO

La gestione digitale modifica radicalmente tutti i processi dedicati a realizzare gli edifici e le opere civili. La gestione digitale utilizza dati e informazioni generati lungo tutta la vita utile dell'opera, garantendo maggiore coordinazione ed efficienza, una migliore qualità del prodotto finale e la riduzione di errori e ridondanze (35% stima europea). È in corso la definizione di una strategia nazionale attraverso una Commissione per l'Agenda Digitale Costruzioni (Ministeri, Associazioni di Categoria,



Pietro Baraton,
Provveditore
Interregionale per
le Opere Pubbliche
per la Lombardia e
l'Emilia Romagna,
Ministero Infrastrutture
e Trasporti

Consigli Nazionali Professionisti, Appaltatori pubblici, Building Smart Italia e Università, UNI) articolata in Gruppi di Lavoro per affrontare tutte le questioni legate ad aspetti legali, formazione, processi (ruoli, responsabilità, procedure...), standardizzazione, tecnologia (interoperabilità, librerie...). I vantaggi per la PA? Riduzione delle aree di opacità nelle aggiudicazioni, selezione dei concorrenti con buona capacità tecnico-costruttiva, acquisizione di offerte economiche più accurate e affidabili, riduzione delle varianti, del contenzioso, riduzione del gap fra prezzo di aggiudicazione e prezzo finale dell'opera, razionalizzazione della spesa, riduzione dei costi, riduzione del tempo di realizzazione dell'opera per buona gestione del processo costruttivo. Infine, ma non da ultimo, l'effetto collaterale di antidoto alla corruzione.

BIM, LA RIVOLUZIONE SCALABILE

Il BIM si sta affermando come un trend importante che aiuterà il mondo delle costruzioni a migrare verso la sua completa digitalizzazione. È importante però capire quali sono i capisaldi di questa rivoluzione, chi ne sono gli artefici e chi ne beneficerà. Partendo dalla messa in discussione di alcuni falsi miti sul BIM, il mio intervento cerca di spostare l'obiettivo verso aspetti corollari ma di straordinaria rilevanza per il sistema, che devono essere per forza presi in considerazione da chi si vuole proporre nel mondo del BIM.





Graziano Lento, Bim Specialist Anafyo

Dall'esperienza diretta su progetti importanti, in Italia e all'estero, l'utente deve capire quali sono i criteri utilizzati oggi e quali i requisiti ricorrenti per descrivere e imporre un progetto BIM. È necessario capire dove si trova la ricchezza in un progetto BIM e come le informazioni siano utilizzabili in altri contesti dello stesso ambito.

L'IMPRESA DIVENTA DIGITALE

Per il settore delle costruzioni l'Industria 4.0 (si potrebbe dire l'Edilizia 4.0) è sinonimo di un cambiamento radicale del modello di filiera che abbandoni l'individualismo tra i diversi soggetti per passare a un nuovo rapporto basato sull'integrazione collaborativa. Per questo cambiamento oggi disponiamo di nuovi strumenti informatici che permettono la gestione integrata e informatizzata delle attività, nota come BIM, Building Information Modelling/Management. L'adozione di tale strumento permette di ottenere significativi benefici che in generale si possono riassumere in «maggiore qualità del processo e dell'opera», ovvero: minori tempi di realizzazione, minimizzazione delle occasioni di errore a livello progettuale/costruttivo e maggiore rispondenza dell'opera alle esigenze della committenza, minori costi, ma anche maggiore competitività della filiera delle costruzioni sui mercati esteri.

In modalità «BIM» si eseguono oggi le più importanti opere d'ingegneria e architettura del mondo: è realtà in molti mercati emergenti (tra cui il Medio

Oriente) ma anche in quello americano, australiano e parte di quello comunitario. Il nostro Paese è in notevole ritardo rispetto ai suoi «competitor» internazionali ed europei. Nel 70% circa delle Associazioni territoriali Ance c'è una conoscenza di base di che cosa sia il BIM, ma tale percentuale si riduce drasticamente quando viene indicato il numero di imprese che utilizzano realmente il BIM.

In media solo 4 Associazioni su 10 hanno comunicato che ci sono sul proprio territorio imprese (poche) che adottano il BIM, soprattutto di medio-grandi dimensioni. Non va meglio, anzi va molto peggio sul lato committenza, sia pubblica sia privata: qui l'interesse e la conoscenza del BIM sono molto bassi o addirittura nulli per il 76% delle realtà territoriali. Ne emerge un quadro con notevolissime opportunità di crescita, purché si superino alcuni ostacoli iniziali tra cui una barriera sicuramente di tipo «culturale».

Contrariamente a quanto comunemente si crede, il BIM è uno strumento che non è rivolto ai soli progettisti, ma è di grande utilità per tutti gli operatori della filiera dell'edilizia, ciascuno ovviamente per la sua parte di competenza.

Il BIM è infatti sinonimo di interoperabilità, oltre che di ottimizzazione di processo, di conseguenza è fondamentale, laddove possibile, eliminare le asimmetrie di utilizzo, facendo in modo che tanto dal lato della committenza, quanto da quello delle

Contrariamente a quanto comunemente si crede, il BIM è uno strumento che non è rivolto ai soli progettisti, ma è di grande utilità per tutti gli operatori della filiera dell'edilizia, ciascuno ovviamente per la sua parte di competenza.



Regina De Albertis, Vicepresidente Giovani Imprenditori Ance

imprese, vi sia un linguaggio comune con il quale dialogare e si possano così raggiungere i vantaggi generali già citati. Per questo è importante cercare di assicurare che l'impegno delle imprese a utilizzare il BIM si accompagni all'interesse e all'utilizzo del BIM da parte dei soggetti appaltanti, dei progettisti, dei fornitori di materiali, e in generale di tutti gli operatori che intervengono nel processo edile. **In secondo luogo, non è vero che il BIM è uno strumento adatto solo ai lavori medio-grandi.** Certo le più grandi realtà hanno maggiore facilità a recepire il BIM nella loro «cassetta degli attrezzi», ma anche i soggetti di minori dimensioni possono giovare per ottimizzare i loro processi realizzativi e conseguire risultati importanti in termini di maggiore competitività.

Il BIM è quindi una «rivoluzione possibile», ma occorre un'azione di stimolo soprattutto in fase di prima diffusione dello strumento.

I VANTAGGI CONCRETI DEL BIM SUI PROGETTI ITALIANI

Da oltre due anni il mercato italiano dell'ingegneria in primis e quello dei clienti multinazionali sta adottando le logiche di progettazione BIM. L'esigenza di un approccio multidisciplinare integrato in un'unica piattaforma di sviluppo progettuale è nato in contesti complessi come il mondo Oil&Gas, Automotive e Chimico. Ora si sta diffondendo in maniera capillare nel settore manifatturiero.





Massimiliano Pulice,
Client Development
Director Arcadis srl



Michele Cicala,
Direttore Tecnico Cima
Sas, Gruppo di lavoro
Innovazione Ance
Giovani



**Mauro De Luca
Picione, Ingegnere
edile, Università degli
Studi della Basilicata**

I principali vantaggi riscontrabili dall'applicazione delle metodiche BIM sono:

- risparmi di tempo nel preparare le stime di progetto;
- minori variazioni economiche durante l'esecuzione del progetto;
- abbattimento dei margini di errore nello sviluppo del progetto interdisciplinare;
- creazione immediata di un data base di «as Built» immediatamente fruibile dal cliente finale;
- risparmi di costi di costruzione finali (total cost of ownership);
- possibilità di simulare l'installazione di impianti speciali o linee di processo;
- gestione integrata del processo di manutenzione.

L'USO DEL BIM PER L'EDILIZIA DIFFUSA

Per il cantiere di Peschiera del Garda si è deciso di utilizzare i sistemi BIM principalmente per il controllo delle interferenze pre-cantiere, oltre a un'approfondita analisi dei costi preliminari. Il modello è stato generato pensando specificamente al computo e ai particolari esecutivi di cantiere, tralasciando per il momento le attività di coordinamento di cantiere e gestione spazi e sicurezza che potevano essere implementate. Ne è risultato un modello in cui sono state sviluppate le discipline architettura, strutture, impianti a un livello tale da permetterne l'utilizzo in cantiere.

Generalmente si evita di modellare tutto quello che ha dimensioni minori di 2-3 cm, perché modellare ogni singola canalina elettrica o ogni traccia nei muri non ha molto senso in quanto si perde più tempo a modellare rispetto alla reale utilità per la verifica. Per quanto riguarda le esperienze pregresse abbiamo notato una riduzione dei costi derivati dal mancato coordinamento intorno all'8%, un maggior coinvolgimento dei subappaltatori e un conseguente rispetto dei tempi dovuto anche alla non necessità di ri-lavorazioni. Le interferenze vengono eliminate mediamente nella misura dell'85% circa dei casi.

BIM, CANTIERABILITÀ DELLE OPERE E OBBLIGHI NORMATIVI

Il cantiere rappresenta il momento della trasformazione dell'idea progettuale in fisicità, in realtà, attraverso l'utilizzo di risorse in conformità con la normativa di settore. Il cantiere è un luogo di lavoro atipico caratterizzato dalla temporaneità delle lavorazioni come ampiamente riportato in letteratura tecnica e nella stessa normativa.

La complessità del sistema-cantiere e della normativa determinano la necessità di studiare modelli atti a gestire la fase esecutiva del processo, che è quella nella quale le informazioni sono «interpretate» dai diversi attori. Affinché le stesse informazioni possano arrivare correttamente, è necessario un continuo e puntuale controllo normativo legato alla sicurezza,

alle specifiche di progetto e alla qualità del prodotto finale. È in questo schema che la tecnologia, la filosofia del BIM deve esplicitare il proprio contributo rispondendo a esigenze concrete del settore; **il BIM dovrà dimostrare di saper risolvere problemi reali e concreti, solo così facendo, la sua corsa e il suo sviluppo saranno inarrestabili.** Il successo del BIM è quindi legato alla comprensione delle reali esigenze delle imprese e ogni ruolo del settore delle costruzioni necessita di uno specifico livello di formazione.

LA PIATTAFORMA INNOVANCE E LA NUOVA NORMA UNI 11337

INNOVance è un progetto per la digitalizzazione della filiera delle costruzioni finanziato con il bando Industria 2015 sull'efficienza energetica.

Il progetto è stato promosso da 15 partner, tra cui Ance, Confindustria, Università, Cnr, produttori di software e in 3 anni di lavoro ha coinvolto più di 300 collaboratori.

Si tratta di una banca dati che raccoglie e gestisce le informazioni dell'intera filiera delle costruzioni, mettendo a disposizione dei soggetti interessati tutte le informazioni tecniche sui prodotti utilizzati e disponibili sul mercato: dal prodotto «componente» (sabbia, finestra, caldaia) al prodotto «risultante» (edificio, infrastruttura, ambiente), **incluse le informazioni su mezzi, attrezzature, risorse umane, lavorazioni e sicurezza.**

BIM E SOSTENIBILITÀ



Giorgio D'Alò
Marketing
Manager Sika spa

Il BIM non è un software ma un processo per progettare, collaborare, simulare, verificare e controllare il progetto in un ambiente virtuale, anche sotto il profilo della sostenibilità. Il consumo delle risorse e l'impatto ambientale che nascono dai sistemi e dai prodotti che vengono utilizzati ha un impatto ancora maggiore sulla sostenibilità reale. Sika è quindi partita dal ciclo di vita dei prodotti.

Ogni singolo sistema che compone l'involucro edilizio viene valutato in riferimento all'impatto ambientale. Ci sono norme europee che regolano il ciclo di vita del prodotto: fra queste il consumo di materie prime, l'applicazione, la manutenzione, la durabilità.

La bassa manutenzione impatta positivamente fino al riciclo dei prodotti. Il concetto chiave del futuro sta nella misurabilità dell'impatto ambientale. La mancanza di misurabilità e confrontabilità della produzione industriale è oggi un grosso limite della sostenibilità e del benessere abitativo. Progettare e costruire in BIM consente di condividere e misurare anche i parametri di sostenibilità.

IL DIGITALE CHE AIUTA A COMPETERE



Diego Marcucci
Marketing
manager
Professionale
Cromology Italia

Settef è un brand di Cromology, multinazionale leader nel settore della produzione di pitture e vernici per edilizia presente in 50 Paesi e direttamente in 9 nazioni. I principali ambiti d'intervento di Settef sono l'isolamento termico a cappotto, cicli per la facciata e pitture e vernici per esterno. Settef nel 2015 ha registrato una crescita importante (+38% di euro) a seguito di un importante piano di rilancio, in un mercato che più di altri ha risentito della congiuntura economica lavorando per accorciare le distanze tra i vari operatori del segmento edile: progettisti, imprese di costruzione, imprese di applicazione, rivenditori e produttori. Come lo abbiamo fatto?

Lavorando per condividere le conoscenze e le esperienze acquisite nel settore, informatizzando l'approccio al mercato (+ operatori coinvolti, + valore aggiunto). Dall'inizio del 2014 ho realizzato: oggetti BIM per tutti i suoi sistemi a cappotto, un programma di webinar rivolto ai progettisti, un programma di formazione (CromoCampus) per tutti gli operatori del settore,

e-book tematici sulle patologie della facciata e sull'isolamento termico, voci di capitolato dei principali cicli e sistemi, un servizio di consulenza personalizzato e gratuito.



Alberto Pavan,
Responsabile
scientifico INNOVance
e coordinatore relatore
Norma UNI 11337



Antonio Benvenuti,
Vicepresidente
Consiglio Nazionale
Geometri e Geometri
Laureati



Salvatore Ciccarello,
Direttore Generale
Cattolica Immobiliare
spa, Gruppo Cattolica
Assicurazione

La piattaforma INNOVance utilizza la tecnologia BIM che, attraverso l'uso di standard comuni permette di condividere le informazioni con tutti i soggetti coinvolti nella filiera: ingegneri, architetti, costruttori, montatori, collaudatori.

La nuova norma UNI 11337:2016) aggiorna e riscrive la UNI11337:2009, Parti 1 e 3, «Criteri di codificazione di opere e prodotti da costruzione, attività e risorse», che, nella parte 1, introduceva alla denominazione univoca e alla modellazione BIM, e nella parte 3, definiva la struttura delle schede informative digitali dei prodotti da costruzione marcati e non marcati CE.

LA VALUTAZIONE DELL'INVESTIMENTO. IL CALCOLO DEL SAGGIO DI RENDIMENTO INTERNO ATTRAVERSO IL BIM

Il ruolo del BIM nell'industria delle costruzioni, oltre a sostenere la comunicazione, la cooperazione, la simulazione e il miglioramento ottimale di un progetto lungo il ciclo completo di vita dell'opera costruita, è quello di conoscere, attraverso il costo di costruzione, una delle componenti economiche degli investimenti immobiliari.

Il valore dell'investimento infatti, oltre alla ricerca del saggio di capitalizzazione, passa attraverso la realizzazione di un modello finanziario definito flusso di cassa, che si basa su assunzioni riguardanti le poste attive (valore di mercato in output) e le relative poste passive, quali appunto i costi ana-

litici, di dettaglio e di realizzazione dell'operazione immobiliare.

Gli addetti del settore (promotori, costruttori, istituti di credito, società di leasing, professionisti...) mirano a conoscere il saggio di capitalizzazione critico, o saggio di rendimento interno (IRR), del flusso di cassa dell'investimento che rende nullo il valore di stima. In termini pratici significa che nelle valutazioni dell'investimento di un immobile da realizzarsi o riqualificarsi, il ricorso al procedimento analitico con la costruzione del flusso di cassa e la scelta di un certo saggio di sconto, può condurre un valore di stima nulla o negativo se il saggio è stato prescelto uguale o maggiore del saggio critico.

Per tale motivo è necessario calcolare dapprima il saggio di rendimento interno per poter delimitare il campo di variazione dei saggi da applicare nell'investimento stesso, che rimangono compresi tra zero e il saggio critico e infine per conoscere il rendimento finanziario dell'investimento, inteso come elemento di giudizio estimativo. (Ndr: Antonio Benvenuti, impossibilitato da un impegno istituzionale a intervenire, ha inviato la nota che abbiamo pubblicato).

IL SISTEMA ASSICURATIVO E MERCATO IMMOBILIARE

In un mondo immobiliare sempre più sofisticato e «finanziarizzato» l'approccio dell'intera filiera industriale del settore real estate dev'essere imperniata

sulla qualità dei prodotti e dei servizi da una parte e dall'efficienza ed efficacia attribuibile a ogni passaggio tra un soggetto precedente e quello successivo dall'altra. **Una sorta di circolo virtuoso della qualità che fa sì che ciascun attore sia il cliente/fornitore all'interno del processo.** In tutto ciò le nuove tecnologie digitali (big-data, open data, cloud computing, analytics...) avranno un impatto profondo soprattutto lungo la direttrice della proposizione e della rappresentazione agli investitori dell'appetibilità e qualità dell'investimento reale identificato nel progetto immobiliare. **In questo scenario il sistema assicurativo rappresenta per la sua natura istituzionale e per il ruolo d'investitore di risparmio attento al rischio e alla remunerazione un attore importante nella fase di monetizzazione dei progetti immobiliari/infrastrutturali e di fruitore dei servizi connessi.**

Quindi il soggetto assicurazione pur rappresentando se vogliamo uno degli ultimi e diversi attori della catena del valore dell'industria immobiliare è però fondamentale per far sì che il progetto veda addirittura la luce in quanto senza un'idonea e propria rappresentazione qualitativa e quantitativa dell'operazione l'investitore non è in grado di valutarne la qualità intrinseca ed economica e quindi la sua fattibilità e appetibilità in termini di attributi «finanziari» quali, **stabilità di rendimenti, livelli di rischio e garanzie di controparte, continuità, solidità e reputazione dei soggetti coinvolti.**

BIM: L'INTEROPERABILITÀ PER IL CALCOLO STRUTTURALE



Adriano Castagnone
Direttore
scientifico S.T.A.
DATA

Interoperabilità: questo termine indica il processo di collaborazione che, grazie al BIM, si può attivare tra i progettisti delle diverse aree (architettonico, strutturale, impiantistico). La forma più semplice di interoperabilità si realizza quando dal modello architettonico si trasferiscono i dati necessari per realizzare il modello strutturale e il modello impiantistico. L'operazione è biunivoca in quanto è possibile integrare questi progetti nel modello architettonico.

Tutti i dati possono poi confluire in un unico computo metrico. Un livello superiore d'interoperabilità prevede un BIM server, cioè un concentratore unico dei dati in cui convergono tutti i modelli, potendo così comprendere i documenti progettuali dell'intero ciclo di vita della costruzione, compresi i dati relativi alla fase costruttiva e alla manutenzione.

Questa soluzione può utilizzare infine Internet potenziando ancora il sistema e offrendo la disponibilità di tutti i dati in qualsiasi momento a chiunque sia interessato.

SISTEMA ASSICURATIVO ED ERA DIGITALE, UNA NUOVA CLASSE DI SERVIZI



Alessandro Romani
Cio Olimpia
Agency Spa

Olimpia Agency è un'agenzia di sottoscrizione, ovvero un particolare tipo di agenzia che agisce con un mandato molto ampio e rappresenta una o più compagnie assicuratrici anche dal punto di vista strategico, determinando e sviluppando le politiche e le metodologie commerciali, di comunicazione e gli strumenti. Nasce dalla collaborazione di un gruppo giovane ma con una consolidata esperienza nel settore cauzioni, AAPP e construction caratterizzata da un approccio diretto al mercato, l'innovazione dei processi, l'innovazione degli strumenti con la convinzione che investire in IT permette di crescere in efficienza e qualità del servizio. Fino a oggi le compagnie di assicurazione hanno cercato di vendere i loro prodotti intercettando orizzontalmente i canali di vendita. OA porta prodotti di altri canali sul proprio marketplace.

Quindi il mondo dei costruttori oltre a concentrarsi sempre di più sulle qualità costruttive, dei materiali e dei processi produttivi dovrà anche essere sempre più in grado d'interagire e interconnettersi con il mondo dei servizi che, sia a monte (sviluppo, progetto) che a valle del loro intervento, interverranno nel ciclo del valore e rappresenteranno la chiave per rendere il ciclo produttivo immobiliare più efficiente e «presentabile» al mondo degli investitori di cui il sistema assicurativo, caratterizzato da un profilo istituzionale attento alla stabilità e continuità di valori nel tempo, rappresenta una significativa porzione.

L'ANDAMENTO DEL MERCATO DEI MUTUI: LE OPPORTUNITÀ DEL PROVVEDIMENTO CHE HA RECEPITO LA DIRETTIVA EUROPEA SUI MUTUI IPOTECARI

Con un mercato dei mutui che viaggia a +94,3%, in termini di nuove erogazioni, nel periodo gennaio-ottobre 2015, rispetto allo stesso arco temporale del 2014, qualità ed efficienza delle perizie immobiliari diventano fondamentali: **le nuove Linee Guida Abi per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie** sono improntate a requisiti di massima trasparenza, certezza ed economicità.



Angelo Peppetti,
Direzione Strategica
e Mercati Finanziari
Ufficio Crediti ABI

Le Linee Guida saranno utili a porre all'avanguardia in Europa il mercato italiano del credito ipotecario, rendendolo ancora più efficiente, dinamico e integrato, a disposizione di banche, tecnici e consumatori. Un dettagliato volume che realizza l'esigenza d'introdurre una serie di criteri di omogeneità in materia avvertita da tempo a vari livelli, con riferimento specifico agli indicatori di superficie o di volume, alle metodologie di valutazione adottate (per capitalizzazione del reddito, per stima comparativa, ecc.), allo stesso concetto di valore e alla professionalità dei periti incaricati della valutazione.

Valore di mercato, codice di condotta dei periti, procedure e metodi di valutazione, metodo del confronto di mercato, metodo finanziario: questi e molti altri i principi che consentiranno di eseguire valutazioni degli immobili secondo parametri di chiarezza e trasparenza nei confronti di tutti i referenti sia privati (clienti mutuatari, agenzie di rating) sia istituzionali (Banca d'Italia, Agenzia delle Entrate, Tribunali delle esecuzioni immobiliari).

I MERCATI IMMOBILIARI E IL CREDITO IN ITALIA. EVOLUZIONE E PROSPETTIVE

L'evoluzione recente dei mercati degli immobili residenziali e non residenziali in Italia e nei principali paesi europei è stata approfondita alla luce dell'interazione tra domanda e offerta per valutare la coerenza degli andamenti rispetto alle determinanti fondamentali delle quotazioni immobiliari. Riprendo una dichiarazione del governatore di Banca d'Italia, Ignazio Visco: «... La ripresa, inizialmente concentrata nell'industria manifatturiera, si è poi estesa ai servizi e, pur con qualche incertezza, al settore delle costruzioni. ... Nel nostro paese è elevata la quota di territorio destinata a urbanizzazione, ma è ampia la presenza di immobili e infrastrutture degradati, così come modesti sono i progressi sinora conseguiti nella tutela dell'ambiente e nell'efficienza energetica». **In tutti i paesi sussiste un forte legame tra evoluzione del mercato immobiliare e stabilità finanziaria.** Gli investimenti in immobili hanno orizzonti lunghi e sono finanziati dalle banche attraverso prestiti garantiti dalle stesse proprietà acquistate o costruite. Variazioni negative dei prezzi degli immobili determinano una riduzione del valore delle garanzie prestate e aumentano i rischi per le banche che hanno finanziato gli investimenti. Un rilancio degli investimenti in costruzioni, indirizza-



Valerio Vacca,
Dirigente Banca
D'Italia – Servizio
Stabilità Finanziaria

to soprattutto alla ristrutturazione del patrimonio esistente, alla valorizzazione delle strutture pubbliche e alla prevenzione dei rischi idro-geologici, avrebbe effetti importanti sull'occupazione e sull'attività economica. La situazione attuale vede una ripresa delle transazioni, l'arresto della caduta dei prezzi. Ci troviamo in una situazione di distensione per il credito alle famiglie e in presenza di un elevato rischio del credito alle imprese. Se si consolida la ripresa il sistema dovrebbe generare meno rischi per le banche ma la modalità di finanziamento dei progetti è in evoluzione. Il modo in cui si sono finanziati i progetti immobiliari, con elevata leva in Italia rispetto ad altri Paesi, verrà rivisto. ●

AGENDA DIGITALE DELLE COSTRUZIONI



**Materiali extra
i video del convegno**

CON IL PATROCINIO



**CNA
PPC**

CONSIGLIO NAZIONALE
DEGLI ARCHITETTI
PIANIFICATORI
PAESAGGISTI
E CONSERVATORI



Consiglio Nazionale
Geometri e Geometri Laureati



CONSIGLIO NAZIONALE
DEGLI INGEGNERI



RETE
PROFESSIONI
TECNICHE



FEDERAZIONE
ITALIANA
LAVORATORI
COSTRUZIONI
E AFFINI

CISL



ASSOCIAZIONE NAZIONALE
COSTRUTTORI EDILI



CONFINDUSTRIA CERAMICA



SERCOMATED



FEDERCOMATED

SPONSOR



COSTRUIRE FIDUCIA



**STA
DATA**

TEORIA IN PRATICA