

**ANCE** | COMO

# RASSEGNA STAMPA

**25 gennaio – 7 febbraio 2016**



















Con la riforma Pa ridotto anche il potere delle Sovrintendenze

# Permessi edilizi, serve la conferenza

DI GIUSEPPE LATOUR

**L'**utilizzo della conferenza di servizi in fase di rilascio dei permessi di costruire avviati presso lo sportello unico diventa una strada obbligata.

La riforma della pubblica amministrazione, appena varata dal Governo, dopo avere affrontato le questioni generali legate alla procedura, dedica un capitolo anche al ritocco di alcuni passaggi del Testo unico edilizia (Dpr n. 380/2001).

L'obiettivo dell'intervento è coordinare il nuovo sistema della conferenza semplificata con alcune regole in materia di titoli abilitativi. Così, la nuova procedura viene resa obbligatoria ogni volta che si richiede un permesso di costruire. Il modello attuale, nel quale la conferenza è opzionale, viene pensionato e la conferenza semplificata si prepara ad essere usata su larga scala. Ma non solo. Vengono anche cancellate le norme che, attualmente, danno delle prerogative speciali alle Sovrintendenze in fase di emissione dei pareri sugli immobili vincolati. Il loro potere di veto sui permessi di costruire salta.

Tutti questi passaggi riguardano la seconda parte del decreto in materia di conferenza di servizi. Qui il Governo, dopo avere dettato le regole generali della complessa materia, introduce una serie di norme di coordinamento della riforma con le diverse di-

scipline settoriali. L'obiettivo da raggiungere, in linea di principio, è quello di eliminare le differenze finora esistenti tra il modello tracciato dalla disciplina generale e quello utilizzato in alcune situazioni particolari, evitando la nascita di incongruenze che potrebbero causare difficoltà di applicazione.

In questo quadro, alcune modifiche molto rilevanti riguardano il Testo unico in materia di edilizia. Vengono, nello specifico, toccate le regole sullo sportello unico per l'edilizia (articolo 5 del Dpr 380) e sul procedimento per il rilascio del permesso di costruire (articolo 20).

## LE MODIFICHE

Il primo pacchetto di interventi, quello relativo all'articolo 5, è certamente il più rilevante e agisce su due fronti, tra di loro complementari. Da un lato, con l'eliminazione di alcune parole nel testo originale, viene resa obbligatoria l'indizione della conferenza di servizi per i procedimenti di rilascio dei permessi di costruire avviati presso lo sportello unico edilizia; la nuova conferenza, finalmente più leggera e dai tempi più certi, può allora essere utilizzata efficacemente su scala più ampia rispetto al passato, senza timore di creare situazioni di blocco a danno di imprese e cittadini. Dall'altro lato, con ulteriori limitature all'articolo 5, la disciplina urbanistica viene ritoccata, stabilendo che nel corso della conferenza nessun interes-

## LE CORREZIONI AL TESTO UNICO EDILIZIA

### Coordinamento

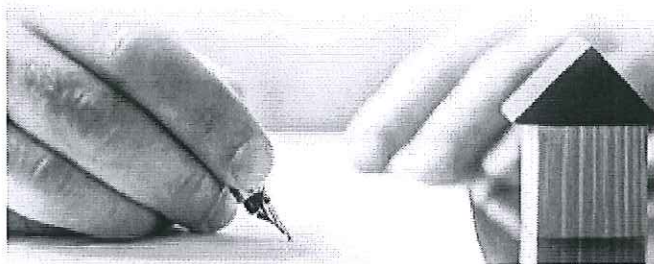
La seconda parte del decreto sulla conferenza di servizi è dedicata al coordinamento della riforma con alcune discipline specifiche, per eliminare eventuali casi di incongruenza. In questo contesto, il Testo unico edilizia (Dpr n. 380/2001) viene modificato in un paio di passaggi.

### Permessi di costruire

Viene resa obbligatoria l'indizione della conferenza di servizi per i procedimenti di rilascio dei permessi di costruire avviati presso lo sportello unico edilizia. Finora la procedura era opzionale, ma la nuova conferenza semplificata dà maggiori garanzie per un utilizzo su ampia scala.

### Poteri di veto

Nel corso della conferenza nessun interesse, neppure quello posto a tutela dei beni culturali e del paesaggio, può bloccare la conclusione del procedimento. Con le regole attuali alle Sovrintendenze, per gli interventi edilizi su immobili vincolati, viene attribuito uno speciale potere di veto.



se, neppure quello posto a tutela dei beni culturali e del paesaggio, può bloccare la conclusione del procedimento. Con le regole attuali alle Sovrintendenze, per gli interventi edilizi su immobili vincolati, viene attribuito uno speciale potere di veto. Quindi, con il nuovo assetto creato dalla riforma, per tutti i casi valgono il principio generale del silenzio assenso e il procedimento di opposizione davanti alla presidenza del Consiglio, se l'ente di tutela esprime il proprio dissenso.

Da questi aggiustamenti viene fuori una conferenza di servizi da usare sempre per i permessi di costruire, senza possibilità di creare situazioni di stallo.

Completano il quadro delle norme di coordinamento le modifiche apportate all'articolo 20, che consentono di allargare completamente alla nuova disciplina la conferenza attivata nell'ambito del permesso di costruire. ■

GIUSEPPE LATOUR

CANTIERI 2.0

DI ANTONIO ORIZZI

# Gestire costi e tempi, i vantaggi del Bim



lar modo dalla parte delle aree di conoscenza di «project time management» e «cost management».

Il Bim, per la parte «4D» e «5D», riesce ad agevolare e completare la fase di progettazione che imputa sulla programmazione avendo come processi di input il file «IFC» e come output il computo metrico stimato derivante dalla progettazione 3D, i tempi di esecuzione raggruppati per Wp («Work Packages») e i costi, che spalmati nel tempo generano una curva a «S» e la baseline dei costi o budget di cantiere. Purtroppo gli abachi, con le informazioni non grafiche esportate dai vari software di progettazione da soli non bastano.

Riuscire quindi a importare un file «ifc», in un software che consenta poi di gestire, in fase di esecuzione, la pianificazione dei tempi e dei costi diventa di fondamentale

importanza. L'oggetto parametrico (architettonico, strutturale, impiantistico etc.) dovrà essere legato ad una lavorazione (dal prezzario si passa all'elenco prezzi e poi all'analisi dei costi) e a una stima dei tempi (Gantt) in maniera anch'essa parametrica.

Le variazioni e le fasi, di progettazione che si sviluppano attorno a un modello Bim tramite il Lod (oblivello di dettaglio) devono essere legate per la parte documentale Qto («Quantity take off») a una misurazione che a sua volta è legata ad un «Wp» in una «Wb» che ne definirà i tempi. Ad esempio in un progetto preliminare («Lod 200») per un elemento in cemento armato possiamo "arcontentarci", di una incidenza a metro cubo di calcestruzzo dei kg di acciaio occorrenti per l'armatura indicati dal progettista.

Nella fase computazio-

nale quindi fin dalle prime stime legheremo l'oggetto parametrico a una lavorazione, questo legame rimarrà fisso a tutto vantaggio delle future variazioni dimensionali e di approfondimento, come ad esempio quando ci verrà fornito lo spartito dei ferri del progetto esecutivo («Lod 400») e infine abbiamo la possibilità di proiettarne i benefici tramite gli «As Build» o facility management («Lod 500»).

Il «4D» e il «5D» in fase di esecuzione. In fase di esecuzione, il monitoraggio e controllo dei tempi e dei costi, oltre ad essere integrato, risulta assolutamente agevole con pochissima dispersione di informazioni. Le buone pratiche, mutuata dal project management con pochissima dispersione di informazioni. Le buone pratiche, mutuata dal project management con pochissima dispersione di informazioni. Le buone pratiche, mutuata dal project management con pochissima dispersione di informazioni.

avanzamento lavori, certificato di pagamento) tutto quella parte essenziale del monitoraggio di una commessa che in Italia, nella stragrande maggioranza dei casi purtroppo ancora manca, soprattutto per quanto riguarda la Pa.

Un altro passo importante grazie alla percentuale della manodopera presente nei prezzari è quella di stimare i tempi in maniera «quasi» automatica, dopo aver importato il file «ifc» e averlo legato alle varie voci, stimarne i tempi di realizzazione rimane un esercizio di «seguenzializzazione» e ottimizzazione, magari attraverso lo studio del «Critical path mode».

Con il Bim avendo collegato gli articoli di elenco prezzi e le relative misurazioni potremmo avere anche degli stati di avanzamento visuali, attraverso i quali, in maniera automatica ricostruire il modello digitale ed avere costi degli «as build»

assolutamente congruenti alla realtà.

I vantaggi che ne derivano sono anche in questo caso molteplici, proviamo ad immaginare ad esempio cosa succede quando la mancata tempestività delle informazioni crea lo slittamento dei tempi e l'aumento dei costi. Tali modelli digitali, ci consentono tramite «earned value management» di apprezzare gli indici - ad esempio Cpi (costi) e Spi (tempi) - anche in maniera visuale, riuscendo così a fare capire il perché e dove si sta spendendo troppo o dove si è in ritardo.

Un altro vantaggio del Bim è quello di sapere sempre e con estrema precisione dove passano tutti i servizi, infatti la parte impiantistica è integrata nel modello architettonico/strutturale. Non sarà quindi più un problema sapere dove passano tubi idrici, scarichi ed impianto elettrico. ■

ANTONIO ORIZZI