



Unificazione & Certificazione

LA NORMAZIONE A SUPPORTO DEGLI OBIETTIVI DEL GOVERNO

Rilanciare la competitività con l'economia circolare?

Il professionista della conformità e dell'etica

Luce diurna negli edifici



1

Gennaio 2020
Anno LXV

Ristrutturazione: il riutilizzo del patrimonio edilizio (LP 8)

Il tema della ristrutturazione del patrimonio esistente e del riutilizzo delle strutture dismesse è di fondamentale importanza per il nostro Paese. Questo dipende non solo dall'elevata incidenza economica che, da molti anni a questa parte, gli interventi finalizzati al recupero e alla valorizzazione dell'esistente hanno sulla produzione annua complessiva del comparto dell'edilizia ma, anche e non secondariamente, dal ruolo che questi interventi possono e devono giocare nel raccordare storia e attualità, tradizione e innovazione, antico e nuovo, nel contesto ambientale, urbanistico, paesaggistico e socio-economico dei borghi e delle città, piccole e grandi, di cui l'Italia è disseminata.

Ciò al fine di valorizzare l'ambiente costruito nazionale, adeguandolo alle richieste funzionali e prestazionali odierne, potenziandone al contempo l'efficienza, la sicurezza e il richiamo turistico.

Solo in tale ottica, infatti, l'intervento sull'esistente può rappresentare una via ben efficace e pregevole alla riqualificazione dell'ambiente costruito, razionalmente alternativa a quella della rimozione e della ricostruzione del patrimonio e delle strutture dismesse o fortemente obsolete.

Una via che per essere percorsa con successo e dimostrarsi efficace anche a posteriori, soprattutto nei risultati di gestione, deve fondarsi su presupposti molto solidi, come quelli dell'acquisizione di una conoscenza completa e approfondita dello stato di consistenza (documentale e fisico) dei terreni, dei sotto servizi, dei corpi di fabbrica, dei manufatti, degli impianti, ecc. Ossia di tutti gli elementi che debbono costituire il luogo e l'oggetto dell'intervento e della capacità di agire progettualmente e concretamente in qualità, nella consapevolezza che il lavoro di conservazione e riqualificazione del patrimonio edilizio esistente richiede: un'attenta valutazione e cernita degli elementi costruttivi da conservare, di quelli da migliorare o trasformare e di quelli da eliminare o sostituire; un'altrettanto attenta valutazione degli adeguamenti prestazionali riguardanti vari requisiti fondamentali, quali ad esempio la sicurezza strutturale, statica e dinamica (sisma e vento), la sicurezza antincendio, il fabbisogno energetico, il *comfort* acustico, ecc.; nonché vari altri adeguamenti funzionali e tecnologici, tra cui

l'eliminazione delle barriere architettoniche e l'ammodernamento delle dotazioni impiantistiche. In merito a questi importanti aspetti del recupero edilizio, all'interno della Commissione tecnica "Prodotti, processi e sistemi per l'organismo edilizio" dell'UNI sono in corso varie attività in grado di portare forti contributi di metodo, di informazione, di guida e di controllo tecnico degli interventi e anche di guida e controllo della formazione e della qualificazione degli operatori appartenenti a categorie ancora non normate e prive di albo professionale. Le novità più rilevanti riguardano:

- l'attività, molto intensa e innovativa, della Sottocommissione "BIM e gestione digitale dei processi informativi delle costruzioni" suddivisa in 8 Gruppi di lavoro, con l'elaborazione della norma UNI 11337, articolata in 9 parti, finalizzata alla digitalizzazione dell'informazione e alla gestione informatizzata e interoperabile dei processi su base BIM e, per quanto attiene ai criteri generali di gestione delle informazioni in forma digitale del patrimonio costruito nella fase di esercizio (edifici, infrastrutture ambiente antropizzato) riguardante in particolare: la definizione e l'acquisizione delle informazioni necessarie alla conoscenza del patrimonio costruito (*Due diligence* digitale); l'organizzazione, la tenuta e l'aggiornamento della piattaforma collaborativa digitale; la definizione dello strumento "Fascicolo del fabbricato" per la gestione digitale delle informazioni relative agli edifici esistenti;
- l'attività per la revisione sostanziale della norma UNI 10998 "Archivi di gestione immobiliare - Criteri generali di costituzione e cura" con un progetto di nuova norma in materia di "Banche dati e documenti immobiliari. Criteri e metodi di costituzione, trattamento e utilizzo";
- le attività della Sottocommissione "Beni culturali" particolarmente per quanto concerne la valutazione di metodi e prodotti utilizzati negli interventi di conservazione su materiali inorganici porosi che costituiscono il patrimonio culturale;
- le attività dei Gruppi di lavoro rispettivamente per la formazione e la qualificazione professionale di: installatori/posatori di serramenti; posatori di rivestimenti resilienti e laminati per pavimentazioni; installatori/posatori di rivestimenti lapidei di superfici orizzontali, verticali e soffitti; pittore verniciatore, decoratore edile



Figura 2 - Recupero della zona di Via Brisa e Via Gorani (Milano): situazione preesistente

- e applicatore di finiture;
- la pubblicazione della norma UNI 11612 "Stima del valore di mercato degli immobili" finalizzata a definire principi e procedimenti funzionali alla stima del valore di mercato degli immobili con utilizzo di dati comparabili, desumibili dal mercato attivo e associati alle caratteristiche degli immobili effettivamente compravenduti, ai fini dell'adozione delle appropriate metodiche estimative anche in relazione alla concessione e gestione dei mutui e del credito immobiliare.

In ultimo, merita senz'altro la giusta evidenza l'alta considerazione che, all'interno della Commissione tecnica UNI e delle sue Sottocommissioni e Gruppi di Lavoro, viene data al coordinamento trasversale delle molte attività normative in corso, con il dichiarato scopo di garantire una trattazione organica e multidisciplinare ai vari progetti di norma, di prevenire sviluppi in ottiche eccessivamente ristrette e mono-specialistiche e di favorire la digitalizzazione del processo. Ciò anche in relazione a una maggiore conoscenza e utilizzo pratico della normativa tecnica consensuale come strumento per la guida e il controllo dei processi e degli interventi edilizi sul territorio e l'ottimizzazione dei risultati conseguibili con il loro buon utilizzo.



Angelo Lucchini
Presidente Commissione "Prodotti, processi e sistemi per l'organismo edilizio" UNI
Professore ordinario di "Design e Progettazione Tecnologica dell'Architettura"
Politecnico di Milano



Figura 1 - Recupero della zona di Via Brisa e Via Gorani (Milano): situazione attuale