

Il ruolo chiave dell'ingegneria pesa poco sul valore dei progetti

Non solo design. La definizione di un intervento sotto il profilo della realizzazione, dell'impiantistica e delle certificazioni costa in genere il 9-10% dell'intero investimento, ma dovrebbe salire al 13-15%

Paola Pierotti

Ogni sviluppo immobiliare ambizioso fa leva sul progetto (e sulla firma) di uno studio di architettura. Per qualsiasi tipologia di immobili si sono moltiplicate le certificazioni, dal Leed al Well (per richiamarne un paio riferite **all'ambiente** e al benessere), assistiti anche per misurare le performance nei confronti di potenziali investitori o di compagnie di assicurazioni.

Quanto pesa e quanto vale l'ingegneria nel real estate? Secondo i dati raccolti dal Sole 24 Ore, l'ingegneria pesa per una percentuale minima rispetto al valore dell'opera complessiva, con ricadute (e rischi potenziali) importanti sul ciclo di vita dell'opera.

Gianpiero Aresi, fondatore di Gad, società esperta in cost management, al fianco di developer, costruttori e progettisti, spiega che «un progetto serio e curato dovrebbe valere intorno al 13-15% dell'operazione, per consentire ai professionisti in campo di entrare nel dettaglio e arrivare all'esecutivo in modo sostenibile». La percentuale si raggiunge quando ci sono le archistar, ma con una distribuzione dell'onorario sbilanciata sul design, dell'ordine del 10% per l'architettura e del 5% per le ingegnerie.

Più generalmente ci si attesta sul 9-10%, direzione lavori e sicurezza incluse. Investimenti risicati che spesso si traducono in lacune progettuali, varianti e riserve che richiedono spese integrative a valle. E Gad lavora per mettere a punto un'analisi dettagliata «è dimostrare che nella

filiera immobiliare - anticipa Aresi - dalla definizione del budget, all'acquisizione dell'asset, fino al collaudo, le negligenze e le ripercussioni hanno costi per decine di punti percentuali, che si eviterebbero con un'adeguata ripartizione a monte».

Ingegnerezze gli edifici significa progettare in modo che l'immobile possa durare 30, 50 o 100 anni «con oneri di gestione da considerare nel processo» dice Aresi.

Maurizio Milan fondatore di Milan Ingegneria aggiunge altre considerazioni al delicato rapporto tra ingegneria e real estate, ricordando come «le soluzioni tecniche incidano in modo determinante sui costi di costruzione». Alle società di ingegneria spetta sempre più spesso anche il compito di introdurre l'industria nella filiera, facendo leva sull'innovazione tecnologica, «ma non è scontato il passaggio all'applicazione» commenta Milan.

È una questione di specialismi e multidisciplinarietà. «L'ingegneria deve essere capace di assestare il progetto in tempi rapidi, per esigenze che cambiano, e gioca un ruolo determinante nella fase esecutiva - aggiunge Aldo Bottini, ad Bms Progetti -. L'ingegneria fa la differenza nella fattibilità amministrativa e tecnica. Non c'è un algoritmo unico, ogni volta serve una combinazione di elementi per fare in modo che l'asset abbia il proprio valore aggiunto».

Nella galassia complessa, gli impianti la fanno da padrone.

«Fatto 100 il valore complessivo del progetto - dice Francesco Gori, ceo Esa Engineering -, se i grandi stu-

di di architettura riescono a strappare fino all'8-10% per il design, le strutture pesano per circa il 20%, la progettazione impiantistica (Mep) si attesta sul 25% e un altro 20% è da attribuire a una serie di discipline che rispondono ai temi dell'embodied carbon, dell'acustica, della prevenzione incendi, delle certificazioni, del Lca (life cycle assessment), fino al lighting. Ordini di grandezza di massa. Ecco che le società di ingegneria che oggi si occupano di impianti riescono ad avere anche fino al 45% della commessa». Gori prova a tracciare un quadro della complessità del settore, sottolineando una criticità tra le altre che ha a che fare con l'approccio generale dei developer a fissare a monte un prezzo, chiedendo ai tecnici di lavorare sul risparmio.

Si concorda sulla necessità di competenze tecniche, perché l'unico obiettivo non sia far tornare i numeri, ma si tenga il progetto al centro del processo. Ci sono comunque società che del project and construction management hanno fatto la loro cifra e tra le altre c'è la Recchi Engineering, forte del background legato alle costruzioni. «Oggi il nostro ruolo è riconosciuto - commenta Emanuela Recchi, presidente della società torinese - con attività che hanno una loro scientificità, legate a specifiche certificazioni. E ora non sono solo i developer a chiedere un'assistenza dal progetto al cantiere, anche le imprese e i general contractor domandano ad esempio di assumere il ruolo di consulenti per la pianificazione delle attività, pur senza entrare nel merito delle scelte tecniche».

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Ex Sanvik. Ingegneria integrata nell'area ex Sanvik a Milano, via Varesina 184. Iniziativa a cura di RealStep Sicaf. Esa Engineering si è occupata dell'ingegneria delle strutture, degli impianti, della progettazione, ma anche di acustica, sicurezza, cost control fino al lighting. Superficie di 18mila mq, operazione in fase di appalto e fine lavori tra 20 mesi.

I NUMERI

1

FATTURATO 2020

Il consuntivo e le stime

Il fatturato 2020 delle società di ingegneria e architettura Oice è pari a oltre 3 miliardi (+3,5%). Le stime di fatturato per il 2021 sono di circa 3,5 miliardi (+15,5%)

2

VALORE DELLA PRODUZIONE

All'estero

Il 57,2% della produzione deriva da attività all'estero. Forte crescita del project management (+32,8%)

3

LE SOCIETÀ

Gli occupati

Le 350 società circa iscritte all'Oice occupano 20.650 addetti, di cui circa l'80% sono dipendenti. Nel 2021 è previsto un aumento degli addetti a 23.830 (+15,4%)

