

IL RUOLO STRATEGICO DEL VALUE MANAGER: LA NORMA UNI 11915:2023. OPPORTUNITÀ PER I GEOMETRI



dott. prof. **Giampiero Bambagioni**

Docente a contratto di Economia ed Estimo, Dipartimento di Ingegneria Civile e Ambientale - Università di Perugia |
Docente Master PolisMaker - Politecnico di Milano | Coredattore norma UNI 11915:2023 | Responsabile Scientifico del Codice delle Valutazioni Immobiliari
[e] giampiero.bambagioni@unipg.it

La gestione del processo edilizio

Il gestore del processo edilizio implica una «figura professionale orientata ad assolvere, prevalentemente, funzioni di carattere realizzativo e gestionale nei progetti di trasformazione urbana, di nuova costruzione, di riqualificazione e di valorizzazione di risorse architettoniche e ambientali»

Nella sostanza, si tratta di un **Project Manager** esperto del settore delle costruzioni capace di operare (in sinergia con le agli attori coinvolti nelle attività) nella progettazione, nella realizzazione e nella gestione di opere pubbliche e private in tutte le fasi del processo degli interventi edilizi.

Quindi un professionista:



- a) in grado di operare in chiave interdisciplinare, in sinergia con tutti gli attori coinvolti nel processo edilizio
- c) in grado di analizzare i costi connessi al ciclo di vita dell'edificio (Life-cycle assessment, LCA)
- d) in grado di apportare un contributo nella valutazione, pianificazione e gestione nell'ottica dell'Analisi del Valore

L'Analisi del Valore

Nel 1961 Lawrence D. Miles, ingegnere statunitense, nel suo libro “**Tecniche di analisi e ingegneria del valore**”, scriveva:

“L'analisi del valore è un sistema di risoluzione dei problemi che si applica tramite l'uso di una specifica serie di tecniche, di conoscenze e di capacità acquisite. È un metodo creativo organizzato, il cui scopo è un'efficace identificazione dei costi superflui, cioè di quei costi che non forniscono né qualità, né utilizzi, né longevità dello strumento, né estetica, né vantaggi per il cliente.”



Father of the VAVE

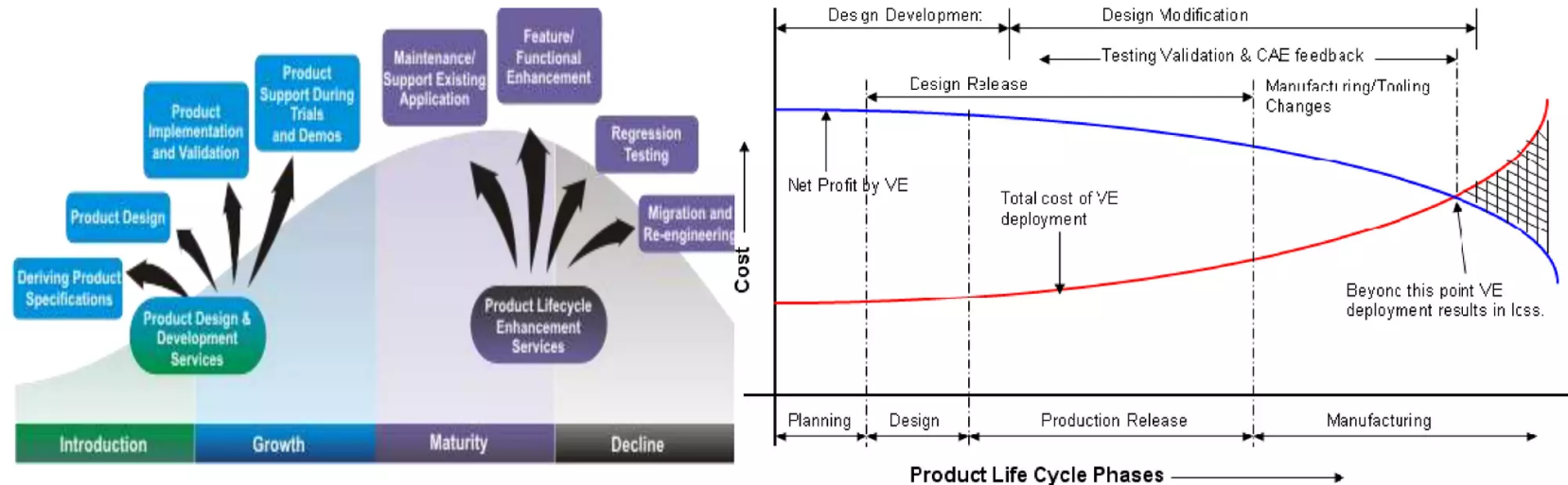
- **Lawrence D. Miles** , is known as the father of the Value Analysis / Value Engineering concept.



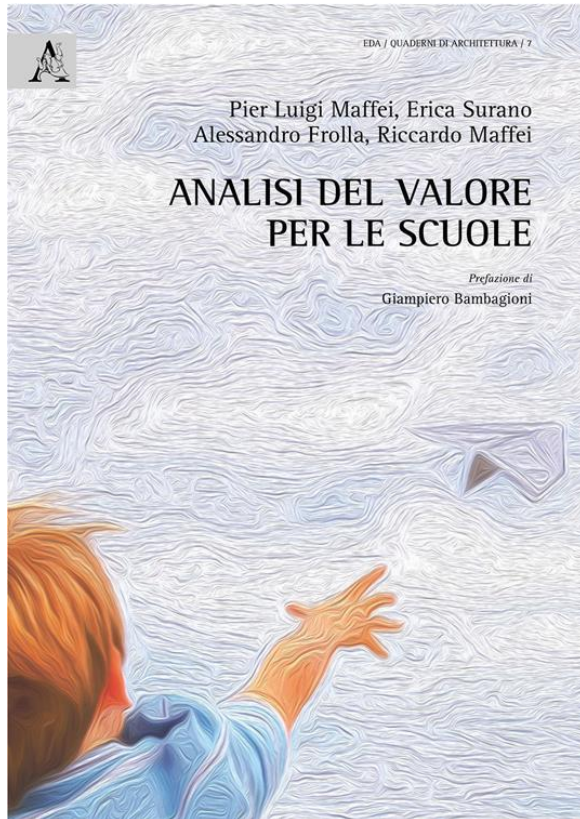
Analisi del Valore e Ingegneria del Valore: il ciclo di vita del bene

Which one to choose?

- **Value Analysis(VA)** process also need costs for deployment in the aspect of time and resources, which brings the less net result
- **Value Engineering(VE)** process brings better results whenever it initiated as earliest in design development stage itself.



Analisi del Valore e Ingegneria del Valore



Prof. Ing. Pier Luigi Maffei



Associazione Italiana per la Gestione e l'Analisi del Valore

<https://www.aracne-editrice.it/index.php/pubblicazione.html?item=9788825530490>

La figura professionale del ‘Value Manager’

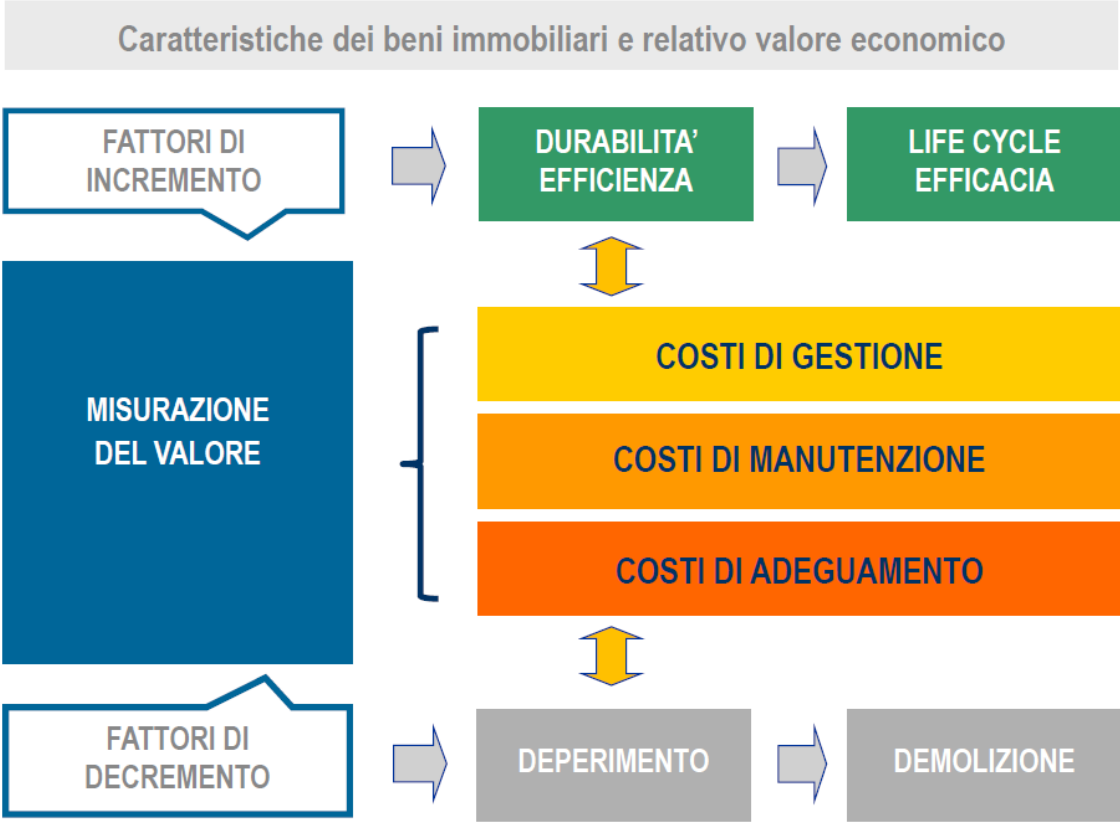
Norma UNI 11915:2023

0.4 Introduzione alla figura professionale

Il Value Manager è il **professionista in grado di operare in chiave interdisciplinare**, mediante un approccio olistico, **nel condurre l’analisi della fattibilità del progetto, l’identificazione e la gestione delle attività necessarie alla realizzazione del progetto, la valutazione della convenienza economica e della sostenibilità finanziaria dell’investimento, comprendente la stima dei costi e dei flussi di cassa attesi, in considerazione della valutazione del rapporto tra Qualità (Utilità) sul Costo Globale in un’ottica di ciclo di vita (*Life-cycle assessment-LCA*)**.

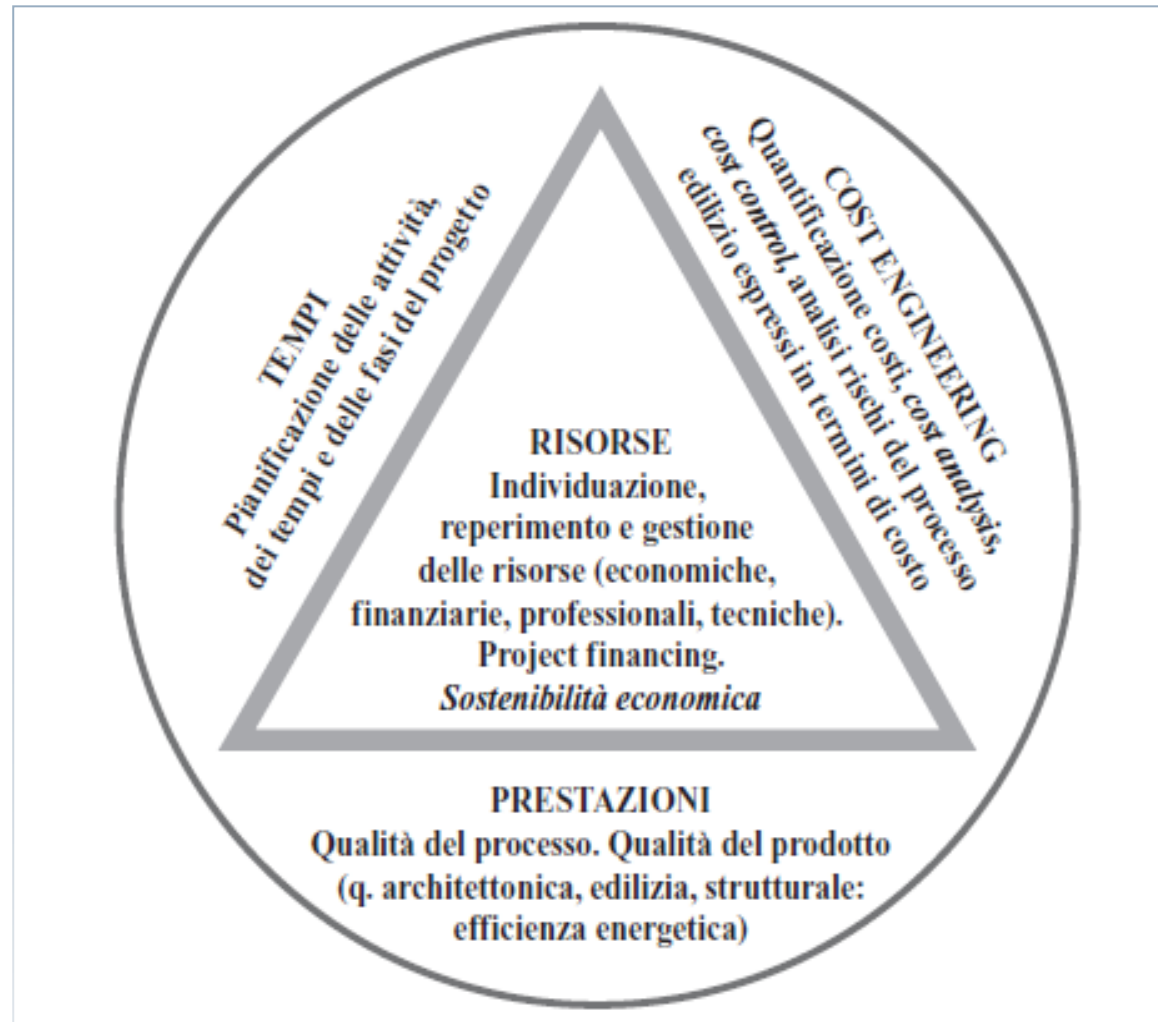
Correlazione tra valore e caratteristiche dell'edificio

Il **valore economico** di un bene è direttamente correlato ai **costi di gestione e di manutenzione** (nel breve, medio e lungo periodo) nonché ai **costi di adeguamento nel ciclo di vita** (life cycle).



Autore: Bambagioni, G. (2008), La misurazione delle superfici immobiliari (Cap. 6); Il Sole 24 Ore Editore

Vincoli di progetto | Resources (Sustainability) | Cost Engineering | Times | Performance



Fonte: Giampiero Bambagioni

La figura professionale del 'Value Manager'

Le attività del Value Manager sono classificabili principalmente in:

1. **analisi di contesto di riferimento**
2. **fattibilità del progetto (identificazione della sussistenza delle precondizioni necessarie di carattere normativo, tecnico ed economico per la realizzazione dell'opera)**
3. **pianificazione economica e gestionale dell'intervento**
4. **analisi dell'«equilibrio economico e finanziario»**
5. **gestione della «catena del valore»**
6. **rendicontazione economica e finanziaria dell'opera realizzata**

Definizione

3.20 Gestore della Catena del Valore Livello Avanzato (*Advanced Value Manager*): figura professionale operante con approccio olistico ai fini della gestione della Catena del valore con funzioni ricomprendenti la pianificazione delle politiche di indirizzo e l'organizzazione delle attività strategico-gestionali dei progetti di trasformazione urbana, di nuova costruzione, di riqualificazione e di valorizzazione di risorse architettoniche e ambientali.

3.21 Gestore della Catena del Valore Livello Base (*Specialist Value Manager*): figura professionale orientata ad assolvere, prevalentemente, funzioni di carattere realizzativo e gestionale nei progetti di trasformazione urbana, di nuova costruzione, di riqualificazione e di valorizzazione di risorse architettoniche e ambientali.

La figura professionale del 'Value Manager'

4.2 Elenco dei compiti e delle attività specifiche del Value Manager

I sette compiti e relative attività specifiche del Value Manager nel ricorrere al **supporto del metodo e tecnica dell'Analisi del Valore** e le fasi di processo ispirate al Ciclo di Deming (*PDCA – Plan, Do, Check, Act*) e all'**Harmonized Structure (HS)** o «**Struttura armonizzata**» [V. Guida UNI del 13.11.2023 – [LINK](#)].

LIVELLO DEI COMPITI 1 - IDEAZIONE

Le attività comprendono:

T.1 Analisi delle finalità dell'investimento

T.2 Individuazione delle caratteristiche progettuali

T.3 Individuazione delle alternative progettuali

T.4 Assunzione di un ruolo di leadership nell'ambito dell'organizzazione, ai fini dell'adozione di un approccio basato sulla Gestione e Analisi del Valore, all'interno di ogni compito

T.5 Assunzione di un ruolo di leadership nell'ambito dell'organizzazione, ai fini della diffusione di una cultura del Valore all'interno dell'organizzazione in relazione anche agli obiettivi di sostenibilità e innovazione, all'interno di ogni compito.



[v. Guida UNI \(33.11.2023\)](#)

La figura professionale del ‘Value Manager’

LIVELLO DEI COMPITI 2 – STUDIO DI OPPORTUNITÀ

Le attività comprendono:

- T.1 Identificazione preliminare dei costi in una **logica di sostenibilità ambientale, economica e sociale nel ciclo di vita dell’investimento**
- T.2 Identificazione dei ricavi ovvero dei benefici prodotti dall’investimento in una logica di sostenibilità ambientale, economica e sociale
- T.3 Elaborazione del progetto preliminare

La figura professionale del 'Value Manager'

LIVELLO DEI COMPITI 3 – PROGETTO DI FATTIBILITÀ TECNICA ED ECONOMICA

Le attività comprendono:

- T.1 Analisi funzionale e possibile articolazione dell'intervento in aree funzionali
- T.2 Valutazione economica del progetto in considerazione delle caratteristiche dimensionali, tipologiche, funzionali e tecnologiche dell'entità da realizzare, nonché la possibile articolazione dell'intervento in aree funzionali
- T.3 Valutazione della convenienza economica dell'investimento in considerazione dell'avanzato livello di progettazione e della puntuale stima dei costi e dei benefici correlati all'entità
- T.4 Valutazione della sostenibilità finanziaria dell'investimento in considerazione dell'avanzato livello di progettazione e della puntuale stima dei costi e dei benefici correlati all'entità.

La figura professionale del ‘Value Manager’

LIVELLO DI COMPITI 4 – STUDIO DI FATTIBILITÀ

Lo studio di fattibilità ultimo dei livelli di valutazione ex ante, implica:

- T.1 Predisposizione del progetto definitivo
- T.2 Definizione dei costi sulla base di un **computo metrico estimativo** (CME)
- T.3 Valutazione definitiva della **fattibilità in termini economico-finanziari** dell’investimento
- T.4 Valutazione definitiva della **sostenibilità in termini economico-finanziari** dell’investimento
- T.5 Sviluppo del piano di manutenzione dell’opera per l’intero ciclo di vita (**Life Cycle assesment**, LCA)
- T.6 Individuazione in dettaglio dei lavori da realizzare, il loro costo e i loro tempi di realizzazione (**Life-Cycle Costing**, LCC).

La figura professionale del ‘Value Manager’

LIVELLO DI COMPITI 5 – FASE ESECUTIVA (BUSINESS PLAN)

Le attività comprendono:

T.1 Realizzazione del progetto esecutivo e del capitolato delle opere

T.2 **Definizione analitica dei tempi e delle attività realizzative**

T.3 Identificazione delle funzioni e dei soggetti, nonché dei flussi di cassa caratterizzanti l'investimento

T.4 **Redazione di un business plan**

T.5 **Sviluppo del piano di manutenzione dell'opera per l'intero ciclo di vita**

T.6 Individuazione in dettaglio dei lavori da realizzare, il loro costo e i loro tempi di realizzazione.

Lo sviluppo del progetto consegue un livello di definizione degli elementi tale da individuarne compiutamente caratteristiche, benefici, funzioni, requisiti, qualità e costi attraverso la redazione di un business plan.

La figura professionale del ‘Value Manager’

LIVELLO DI COMPITI 6 – FASE REALIZZATIVA

Le attività comprendono:

T.1 Esecuzione delle attività realizzative

T.2 Gestione delle attività realizzative

T.3 **Controllo dei tempi e della qualità dell’opera**, coerentemente alla pianificazione in precedenza dettagliatamente definita (business plan).

La figura professionale del ‘Value Manager’

LIVELLO DI COMPITI 7 – GESTIONE / MANUTENZIONE / RIUSO

Le attività comprendono:

T.1 **Gestione proattiva dell’investimento**

T.2 Mantenimento efficiente delle caratteristiche dell’asset

T.3 **Gestione del degrado sia fisico che economico** al fine di soddisfare le esigenze programmate

T.4 **Adeguamento dell’opera al possibile sorgere di nuove esigenze nel corso della vita utile**

T.5 **Riciclo o riuso** dei componenti o dell’intero organismo considerato in relazione ai principi della sostenibilità e dell’economia circolare.

Grazie per l'attenzione



Materiale elaborato in funzione dell'evento formativo CNGeGL «Il ruolo strategico del Value Manager: la Norma UNI 11915:2023 – Opportunità per i geometri» Lucca, 25 ottobre 2024. | Proprietà intellettuale e diritti di riproduzione anche parziale del presente materiale attengono esclusivamente l'autore, dottor Giampiero Bambagioni».

AVVISO - Ai sensi dell'art. 1, comma 1 del decreto-legge 22 marzo 2004, n.72, come modificato dalla legge di conversione 21 maggio 2014 n. 128, per opere e materiale scientifico che potrebbe essere richiamato nel materiale di supporto del Corso in oggetto, sono stati assolti gli obblighi derivanti dalla normativa sul diritto d'autore e sui diritti connessi. Tutti i contenuti sono di proprietà letteraria riservata e protetti dal diritto d'Autore. Si ricorda, inoltre, che il materiale didattico fornito è per uso personale al solo scopo didattico-formativo degli studenti regolarmente iscritti al C.d.s. Per ogni uso diverso saranno applicate le sanzioni previste dalla legge 22 aprile 1941, n. 633.

Copyright © 2024, Giampiero Bambagioni

[e] giampiero.bambagioni@unipg.it