

## Cobaty esplora le nuove normative per la qualità delle costruzioni



Giovanni Bottini  
Presidente Cobaty  
International

Venerdì 30 giugno il Convegno Cobaty dal titolo **“La qualità delle costruzioni alla luce delle diverse nuove normative”**, tenutosi presso la sede di **Assimpredil** in via San Maurizio, 21 Milano; ha visto il saluto di apertura lavori della Presidente Ing. Regina De Albertis in collaborazione con ANCE Milano, Lodi, Monza e Brianza.

Nel rispetto dello spirito che anima Cobaty Associazione interprofessionale, internazionale, con lo scopo di condividere esperienze delle differenti competenze per costruire una professionalità più completa, questo evento è stato un momento di discussione e confronto, fra diversi professionisti e tecnici, per scambiare esperienze al fine di dare una visione più completa nell'approccio del costruire. Dall'ideazione fino alla realizzazione e messa in esercizio cantiere ed oltre. Purtroppo oggi, il nostro lavoro è sempre più definito da norme e leggi che regolano e spesso influenzano e determinano le nostre azioni e scelte e fra cui ci dobbiamo costantemente districare. L'obiettivo della mattinata di lavori, tuttavia, non è stato di spiegare norme, leggi peculiari, direttive ma è stato, invece, quello di dare, a diverse professioni e imprese, l'opportunità di raccontare, seppure succintamente, le proprie posizioni tra miti e realtà, imbarazzi e preoccupazioni e di scoprire poi alla fine che senza una visione globale e interprofessionale si fa molta più fatica, perché si dovrà rincorrere argomenti di cui non si era tenuto conto nella convinzione, anche comprensibile, di essere del tutto competenti nel proprio campo. In sostanza ciò che è emerso è stato che una metodologia di approccio alla progetta-



Scott Blake ©

zione si impone, ma non una metodologia nuova, piuttosto una più articolata di prima, generata dalle molteplici innovazioni e specialità che sono nate o sono state introdotte negli ultimi periodi.

**Come e con quale spirito affrontare il tema della Qualità? Il mondo normativo può cambiare anche profondamente il prodotto finale: le norme sono dunque un peso o un'opportunità?**

Avere la capacità di ben interpretare e seguire le norme, mette il professionista nella condizione di selezionare il mondo con cui confrontarsi e di avere un buon supporto per dare garanzie di qualità all'utente finale, fermo restando che la miglior garanzia è il lavoro eseguito con coscienza e rigore. Allo stesso tempo le norme non vanno semplicemente subite, ma è importante dare al legislatore o al tecnico la corretta informazione, ben inquadrata e non soltanto settoriale specialistica ed è per questo che è necessario che il mondo delle costruzioni possa dare il proprio apporto propositivo e correttivo. Un esempio per tutti è il momento in cui le norme sono pensate e varate all'Unione Europea, da cui poi discendono le norme nazionali; lì è il posto e il momento dove per primo è importante far sentire e fornire l'apporto

di esperienza e capacità propositiva nel confronto con i funzionari che redigono le norme e così a cascata nei vari ambiti normativi.

Cobaty Milano-Italia e Cobaty International, per poter avere uno sguardo internazionale ..., hanno pensato di organizzare questo evento coinvolgendo i numerosi relatori internazionali della giornata.

Ma a rafforzare questo impegno altre prestigiose figure e professionisti hanno animato l'interessante dibattito e patrocinato l'evento: a partire dall'Ordine degli Architetti di Milano, l'Ordine degli Ingegneri di Milano e anche Monza e Brianza, il Politecnico di Milano; AREL (Associazione Real Estate Ladies), ASPESI, FIABCI e AQC e media partners importanti come ioArch, reFRAME Magazine e PPAN.

Giovanni Bottini



In collaborazione con

**ANCE** MILANO  
LODI  
MONZA E BRIANZA

## LA QUALITÀ DELLE COSTRUZIONI ALLA LUCE DELLE DIVERSE NUOVE NORMATIVE UN APPROCCIO INTERPROFESSIONALE

**Sede: Assimpredil Via San Maurizio, 21 – Milano**

**Data: Venerdì 30 Giugno**

**Ore: Dalle 9:00 alle 13:00**

**Evento in collaborazione con:**

**Ordine degli Architetti PPC della Provincia di Milano**

**Riconosciuti 3cpf agli Architetti. Frequenza minima: 100%**

**La partecipazione è gratuita, ma gradita la prenotazione a:  
info@cobatyitalia.it o 335 8133659**

Con il patrocinio di:



COBATY INTERNATIONAL ASBL  
30b, COURS SAINT MICHEL – 1040 BRUXELLES  
Tél. +32(0) 496 238 013  
Registre Transparence - 83141557347-02  
e-mail : info@cobaty-international.org  
ASBL – BE 471865012

COBATY Italia – Via Bigli, 15 – 20121 MILANO  
T+F +39 02 76008365 – info@cobatyitalia.it –  
www.cobatyitalia.it



## La QUALITÀ nel settore delle costruzioni. I quattro miti.

*Nel mondo commerciale affermare che un prodotto è di qualità vuole dire poco e niente. Tuttavia essa spesso risente di un incarnato culturale che ci fa propendere all'idea che esso sia buono, fatto bene e che durerà nel tempo. Ma non è sempre così, anzi! Le normative, da sempre vogliono venire in soccorso di questa "mancanza" per dare delle regole alla buona esecuzione del prodotto edilizio immobiliare. Le Associazioni di categoria, come in questo*

*caso Cobaty International e Cobaty Italia Milano, devono agevolare la riflessione se queste regole portano davvero verso circoli virtuosi oppure frenano se non ostacolano in talune occasioni il processo progettuale, produttivo, organizzativo e gestionale dell'opera edile.*

I due Presidenti dell'Associazione Cobaty, da sempre impegnata a favorire il confronto e l'incontro degli operatori del settore/filiera edilizia, gli architetti Gio-

vanni Bottini e Laura Rocca, durante il meeting da loro promosso e organizzato a Milano in Assimpredil/Ance il 30 giugno scorso, affermano con fierezza che Cobaty International si è dotata della certificazione di trasparenza secondo il protocollo "Kallas" per agevolare proprio questo processo "qualitativo" in primis tra gli associati. Infatti il primo mito che vorrei qui evidenziare è quello della - **1# qualità percepita** - ossia per garantire

l'apparire della qualità del prodotto edilizio. Secondo quanto affermato dalla **Presidente Ing. Regina De Albertis di Assimpredil**, "abbiamo assistito ad una vera e propria esondazione di articoli, disposizioni, certificazioni e norme". Come a dover dimostrare che ciò che viene costruito deve essere normato sin nel dettaglio (anche se impossibile poi da applicare davvero) per "certificare" di essere di qualità. La De Albertis afferma inoltre che il risultato è stato quello di gettare il settore in un clima di continua incertezza sia nell'esecuzione formale ma prima nell'interpretazione corretta della norma stessa, con un effetto di trascinarsi non solo sulle imprese ma anche tra i funzionari pubblici atti ad applicarle e

farle rispettare. In questo modo sembra che il legislatore normatore sia tranquillo di aver garantito - con forte evidenza - la qualità in modo apparente. Concordo anche con la Presidente che questa apparenza possa trovare dei rimedi possibili, quali ad esempio l'importanza delle funzioni di Enti e Associazioni che devono fungere da indirizzatori di dialogo tra le esigenze del mondo impresa e la Pubblica Amministrazione. Ancora di fondamentale importanza è il ruolo di osservatori e di monitoraggio che manca su larga scala ma anche spesso purtroppo viene anche ignorato o distrattamente considerato e infine la certezza dei tempi e la chiarezza del processo produttivo elementi ancora molto lontano per ottenere

una vera qualità. Sulla scia di questo elemento, voglio introdurre il secondo mito della - **2# qualità progettata** - ossia il rigore progettuale che può garantire la corretta e buona esecuzione. A questo proposito pertinenti sono state le osservazioni del Dott. **Philippe Estingoy Direttore Generale di AQC**, Agenzia francese per la Qualità delle costruzioni. Un organismo non presente nel nostro Paese ma che con la sua rete di connessioni anche con l'Associazione Cobaty, evidenzia l'importanza di tracciare un concetto di qualità di filiera che sia concertata come gli ingranaggi di un orologio tra i molteplici operatori del settore, progettisti ma anche produttori e processi di produzione e tecniche di costruzione.



Con il patrocinio di:



Media Partners:  
ioArch



Le numerose nuove norme ai diversi livelli, urbanistici, normativi, legali, assicurativi, finanziari, anche a livello internazionale (UE), si accavallano ed influiscono sulla qualità finale del prodotto che ricade sull'utente finale.

Considerando che l'atto del costruire non è riservato ad un solo professionista, si avverte la necessità di fare un punto interprofessionale per affrontare in modo coordinato e condiviso l'argomento.

Ne parliamo venerdì 30 Giugno dalle ore 09.00 alla sede di Assimpredil ANCE in via San Maurizio 21 a Milano.

Grazie ai contatti di Cobaty International, sarà possibile avere uno sguardo privilegiato sulle attività delle commissioni europee interessate, luogo dove vengono definite le regole del mercato del lavoro futuro.

Ascolteremo i diversi punti di vista di alcuni professionisti esperti con la possibilità di avere uno scambio con la sala.

### Programma Traduzione simultanea dal Francese - Inglese prevista

#### 09.00 - Benvenuto e introduzione

- Bottini Giovanni - Architetto - Cobaty International - Presidente
- Rocca Laura - Architetto - Cobaty Milano - Presidente
- Regina De Albertis - Ingegnere - Assimpredil - Presidente

#### 09.30 - Il quadro internazionale

- Pieter Staelens - Economista - Policy officer in DG GROW - European Commission (via telematica)
- Philippe Estingoy - Dott. Directeur Generale - Agence Qualite Construction
- Charaf-Eddine Barrada - Architetto - Casablanca - Cobaty Marocco (via telematica)
- Jean Huvelin - Directeur Cobaty International

#### 10.30 - Nuove regole? Quali

- Modera: Arch. Carlo Ezechieli - Cobaty Milano**
- Progettisti - Politecnico Milano - Architetto Prof. Emilio Pizzi
  - Ordini Professionali - Federico Aldini - Architetto Presidente dell'Ordine degli Architetti di Milano
  - Assicurazioni - Dott. Paolo Lionetti membro del comitato dei probiviri di ANRA ass. naz. risk-manager
  - Urbanisti - Markus Hedorfer - Spatial planner - ECTP-CEU Vice President

#### 11.15 - La ricaduta su mercato e operatori

- Modera: Arch. Carlo Ezechieli - Cobaty Milano**
- Sviluppatori - Anna Milella - Architetto - Real Estate Manager - Lendlease
  - Notai - Notaio Sabrina Chibbaro - Studio Agostini Chibbaro
  - Avvocati - Federico Filippo Oriana, Presidente Nazionale ASPESI Unione Immobiliare
  - Associazioni - Architetto Luca Bigliardi - Presidente FIABCI

#### 12.30 - Scambio con la sala

- 12.50 - **Commento di chiusura** - Dott. Francesca Zirnstein - Scenari Immobiliari



Giovanni Bottini e Laura Rocca



Pieter Staelen



Charaf-Eddine Barrad



Regina de Albertis



Philippe Estingoy

Ciò attraverso iniziative di ricerca, osservazione/prevenzione e consulenza/formazione. Una attenzione quindi molto capillare alla qualità del costruire secondo precisi piani e piattaforme progettuali che vengono sottoposti alle norme di regolamentazione ma soprattutto una funzione di accompagnamento al corretto processo di innovazione. Rinforza questa posizione **Pieter Staelens Policy Officer DG Grow Commissione Europea** che esprime la mission di questo Ente nell'asseverare le attività costruttive, progetti, ricerche e innovazione alle disposizioni della legislazione europea. Una esigenza del sovra-organismo europeo che perseguendo il metodo della qualità progettata, intende tutelare anche i territori, attraverso la normalizzazione urbanistica; al contempo intende sviluppare la crescita e lo sviluppo del settore edilizio; controllare e monitorare i processi di sostenibilità; agevolare la competitività delle imprese e non ultimo persino la regolamentazione del processo di digitalizzazione. Uno scenario, questo, all'insegna dell'attenzione verso un processo che possa indurre i players a non compiere errori e a sbagliare sempre meno. Ma ovviamente non basta, poiché tutto ciò deve conciliarsi con realtà territoriali diverse per sviluppo economico, cultura e approccio metodologico alla realizzazione dell'opera di edilizia. Testimone di questo visione "olistica" della qualità, **l'architetto CharatEddine Barrada di Cobaty Marocco**. Egli ha sottolineato che per generare qualità ci debba essere la necessità di garantire elementi di legalità, sicurezza sul lavoro, trasparenza, formazione alle maestranze, metodologie precise e uniformate. In tali contesti geografici e culturali (ad esempio il Nord-Africa) le norme possono migliorare i processi progettuali e produttivi solo se diventa una sorta di fenomeno comune di tutti gli operatori della filiera. In sostanza è un fattore di evoluzione culturale poiché seppur osservando e applicando le normative, gli esecutori non sono professionalmente preparati, il risultato sarà sicuramente pessimo per il mercato. Ma cosa succede allora a Bruxelles? Il normatore europeo ha davvero capito questi aspetti del settore? **Jean Huvelin Direttore Cobaty International** sostiene che l'80% delle leggi nazionali provengono da Bruxelles. Il settore delle costruzioni impatta con moltissime leggi locali ma purtroppo la materia delle normative non può essere trattata alla stregua di un processo "one-stop-shop"; infatti il sistema della Comunità Europea è predisposto ad accogliere il dialogo con le imprese locali ma deve preoccuparsi di stimolare una strategia



In alto: Jean Huvelin. Sotto: Emilio Pizzi

di sviluppo economico univoca per tutti, proprio a tutela della qualità e dello sviluppo della competitività produttiva. Ciò attraverso iniziative di networking internazionale, posizioni chiare dei policy makers e lobby trasparenti. Una progettualità della qualità, per risolvere i nodi complessi, deve concertare elevate capacità interlocutorie di validi interlocutori con Bruxelles che siano in possesso di una reputazione di autorevolezza e competenza adeguati. Cobaty essendo oggi ente accreditato dall'adesione al protocollo sulla trasparenza, permette di attivare questo dialogo di condivisioni di esperienze tra le istituzioni internazionali e l'Associazione. A questo punto delle mie riflessioni passo al mito della - 3#

**qualità oggettiva** - ossia un concetto di parametrizzazione inequivocabile che attesti concretamente il livello qualitativo dell'eseguito. **Carlo Ezechieli, architetto e segretario generale di Cobaty Milano**, riunisce, durante il meeting, un pool di professionisti a confronto sul criterio di avere un linguaggio comune in tema di normative. Ossia la possibilità di dialogare tra professionisti diversi della filiera, non solo Paese ma anche a livello internazionale. In merito il **Prof. Arch. Emilio Pizzi del Politecnico di Milano**, ha affermato la sua visione di addivenire ad una efficace soluzione delle esigenze che assecondino i diversi contesti economico-geografici; la geo-localizzazione delle regolamentazioni che non possono



In alto: Carlo Ezechieli. Sotto: Markus Hedorfer

essere fatte nelle "stanze dei bottoni" e poi risultare inapplicabili alla realtà concreta che possa tener conto non solo di imprese strutturate ma anche del tessuto dei piccoli artigiani, specialisti e singoli professionisti, chiamati all'esecuzione dell'opera. Essi rappresentano infatti un fattore determinante oggettivo e la vera garanzia della buona qualità esecutiva dell'opera edile. Ne fa coro **Markus Hedorfer urbanista e vice-Presidente ECTP-CEU**, il quale ha indicato che le normative oggi sono troppo frammentate per rappresentare e soprattutto garantire una base unica di certezze e dispositivi procedurali chiari per le diverse realtà "chiuse" ciascuna nella propria Regione che poi quindi risultano dissonanti

dalle indicazioni qualitative normative. Ma allora come si può rispondere al mito della qualità oggettiva di cui stiamo parlando? Un ausilio alla soluzione a Milano c'è e la presenta durante il meeting Cobaty **l'Arch. Federico Aldini, Presidente dell'Ordine degli Architetti di Milano**. Si tratta di una piattaforma web messa a punto dal 2019 sul portale dell'Ordine, in cui i professionisti possono indirizzare le loro domande interpretative sulla norma e altre questioni che interessano la figura del progettista. L'Ordine provvedere attraverso il proprio network di professionalità riconosciute e comprovate a rispondere ai quesiti che diventano dei - cases - che vengono archiviati per la consultazione di tutti gli iscritti ([dimmi@](mailto:dimmi@ordinearchitetti.mi.it)

[ordinearchitetti.mi.it](mailto:ordinearchitetti.mi.it)). La figura del moderno architetto sempre più spesso oggi è affiancata dalla figura dell'avvocato o persino di un pool di avvocati. Le nuove responsabilità a cui è esposto e la complessità interpretativa dei linguaggi utilizzati e non univoci, crea non pochi problemi a questi professionisti del segmento Real Estate. Ecco perciò la scelta di un ausilio rapido ed efficace per gli iscritti all'Ordine che possono trovare risposte ai loro quesiti professionali. Un successo che annovera già 14 mila contatti/mese. Per rafforzare questa iniziativa l'Ordine ha definito un protocollo d'intesa con il Comune di Milano per accelerare i tempi di risposta e una sempre maggiore focalizzazione da parte dei professionisti della PA meneghina, chiamati a rispondere. Afferma ancora il Presidente che oggi la digitalizzazione ha dato luogo ad una personalizzazione e ad un aumento della distanza personale tra il funzionario tecnico e il professionista e perciò lo strumento di consultazione messo in pista ha trovato un grande consenso tra i professionisti interessati. Il tema dell'oggettività viene poi sollevato dall'Architetto Aldini richiamando il fatto che le norme (come tutte le cose) hanno una "scadenza" e andrebbero quindi eliminate quelle obsolete che entrano spesso in collisione oggettiva e palese con le nuove. Inoltre la normativa dovrebbe essere anche "rodada" per verificarne l'ottimo funzionamento pensato dal legislatore. Nel caso si dovrebbe procedere alle opportune modifiche e ottimizzazioni, agendo con rapidità come il mercato si evolve. Ovviamente non va neppure trascurato un linguaggio semplice e una disposizione interpretativa applicabile ai diversi contesti su cui va ad impattare. Passiamo infine al quarto mito della qualità - **4# qualità erogata** - **L'Architetto Anna Milella, Lendlease Real Estate Manager**, afferma che la qualità degli immobili, sia di nuova edificazione che di recupero è un "must" in Lendlease e cita l'attenzione quasi maniacale per il benessere delle persone che in quegli edifici dovranno vivere e lavorare. "Ogni finestra guardi almeno un albero", questo il pensiero che sintetizza la mission di questa azienda negli ultimissimi anni e la qualità e il benessere sono al centro dei suoi asset immobiliari. Va erogata all'utente bellezza e benessere, oltre che funzionalità. Ma il settore immobiliare delle costruzioni non è produttore di innovazione in tal senso. Esso è ancora radicato al mero business di mercato più che all'innalzamento della qualità produttiva che avrebbe bisogno di più ricerca scientifica e formazione delle risorse umane. Questo si evince dal fatto che a tutt'oggi,



In alto: Anna Milella e Sabrina Chibbaro. Sotto: Federico Filippo Oriana

come afferma l'**Avvocato Federico Filippo Oriana, Presidente Nazionale di Aspesi**, la normativa fiscale favorisce l'investimento su immobili "vecchi" piuttosto che quelli di nuova edificazione. Invece i moderni criteri di - qualità - ESG, nonché la sostenibilità del costruito e la qualità costruttiva, potrebbero meglio favorire una proficua extra-quotazione o plusvalore, rispetto ai tabellari immobiliari correnti. Inoltre è proprio in fase di erogazione che la normativa si iper-articola e si complica, quando impatta con la commercializzazione degli immobili. Aspetti fiscali, tributari e di registro, spesso sovrastano la compravendita facendo perdere il focus dell'azione di acquisto (che spesso viene considerata di

natura speculativa) ma che dovrebbe, invece, far apprezzare anche la qualità dell'immobile che si sta comprando. E' ciò che afferma il **notaio Sabrina Chibbaro dello Studio Agostini-Chibbaro**, aggiungendo anche che il processo qualitativo in materia, dovrebbe estendersi persino al sistema di informatizzazione della Pubblica Amministrazione che con le normative sulla privacy, oggi più che mai, rendono ancor più lungo e farraginoso l'iter di condivisione delle informazioni su immobili e proprietari, complicando le verifiche e quindi le transazioni. Siamo molto lontani quindi dalla visione plurilaterale della qualità che se deve essere presa in considerazione in materia edilizia deve essere presa in considera-



zione anche a 360 gradi su tutto l'intero processo fino all'ultimo stadio della compravendita appunto. Infine chiude questa serie di riflessioni l'intervento dell'**Architetto Luca Bigliardi, Presidente FIABCI**, che "provocatoriamente" lancia alcuni quesiti di merito e paradossale al dibattito, ossia egli invita a riflettere se alla fine la qualità del settore edilizio paga lo sforzo necessario ad instaurarla; se i comunicatori dei processi di qualità sappiano bene interpretare gli aspetti salienti per produrre una efficace opera di sensibilizzazione; ma soprattutto se è davvero possibile una qualificazione di ottimalità a livello internazionale/globale per il settore.

La **Dott.ssa Francesca Zirstein, Direttore Generale di Scenari Immobiliari**, chiude la sessione dei lavori con una serie di sintesi concettuali estrapolate dai dibattiti che credo utili a riassumere tutta la materia trattata nel convegno Cobaty. La prima sintesi è espressa nel concetto: **Agire nel campo del possibile!** Ossia fare qualcosa che sia alla portata degli operatori anche se non raggiungerà livelli di "optimum" gioverà senz'altro alla situazione odierna. **Il mondo della filiera edilizia non è poi così virtuoso.** Essendo molto frammentato per dimensioni, cultura e organizzazione, esso non presenta un fronte compatto all'adozione della qualità almeno nel medio-breve periodo. **Il mercato cerca di svincolare dalla "buona norma".** Un esempio le case green del prossimo futuro. **Le Asso-**



In alto: Luca Bigliardi. Sotto: Francesca Zirstein

*processo di sviluppo culturale del settore, che deve crescere nei valori etici prima che nei valori tecnici e che deve guardare alla globalità delle relazioni tra i diversi attori per migliorare un "modus operandi" ormai troppo vecchio e ancorato a stereotipi che sarà, nel prossimo futuro e dal mio personale punto di vista, l'unica strada percorribile per restare in competizione con i mercati non solo interni ma soprattutto internazionali.*

A cura della Redazione

*ciazioni devono assumersi il compito di un richiamo verso l'approccio alla qualità delle filiere.* Cioè devono fungere da aggregatori di esigenze e casse di risonanza per un dialogo intersettoriale e poi tra amministratori pubblici e operatori privati. Se si parla di qualità non si può trascurare la materia di una **corretta remunerazione delle maestranze del settore.** Anche qui le associazioni di categoria devono assumere un ruolo determinante al rispetto della dignità dei lavoratori. Più in generale con una prospettiva economica laterale, il valore degli immobili non crescono come potrebbero poiché ancora oggi i salari sono bloccati a livelli mediamente troppo bassi e non accennano a crescere. **La best practice della "Giusta Lobby".** Che lecitamente deve svilupparsi in ambienti di trasparenza dei rapporti e di condivisione di know-how. Cosa quest'ultima molto poco praticabile nel nostro Paese. Solo intensificando il processo darwiniano del miglioramento della *conoscenza generale* ad opera anche di pochi ci si eleva al miglioramento "globale" della qualità. Si creeranno così migliori condizioni per tutti e per l'intera filiera, allontanando dalle imprese moderne lo spettro della difesa del proprio "giardinetto" a scapito degli altri players, cultura purtroppo ancora ampiamente diffusa.

*In ultimo, aggiungo a questi illustri interventi che lo sviluppo del processo del miglioramento della qualità del settore immobiliare edilizio, credo sia - in primis - un*



# SIAMO COME TE.

Nel lavoro cerchiamo la **PROFESSIONALITÀ**,  
l'**ETICA** è un nostro punto di riferimento  
insieme alla **QUALITÀ** dell'operare  
e l'interesse per l'**INNOVAZIONE**.

Vieni ad incontrarci,  
ti aspettiamo!

Abbiamo un cuore a Milano,  
[www.cobatyitalia.it](http://www.cobatyitalia.it)  
[info@cobatyitalia.it](mailto:info@cobatyitalia.it)

e una testa in Europa a Bruxelles ...  
[www.cobaty-international.org](http://www.cobaty-international.org)

