



**POLITECNICO
DI TORINO**

Tesi meritoria

**CORSO DI LAUREA MAGISTRALE IN ARCHITETTURA
PER IL RESTAURO E VALORIZZAZIONE DEL
PATRIMONIO.**

Abstract

Titolo tesi

**Ottimizzazione di costi tempi e qualità di una commessa edile
attraverso il Project Construction Management.
Strategie di impresa per uscire dalla crisi di settore e
sostenere l'economia del paese.**

Relatore

Prof. Rocco Curto

Correlatore

Arch. Diana Rolando

Candidato

Andrea Cavallari

Dicembre 2017

La realizzazione di questa tesi nasce dalla curiosità di conoscere meglio ed analizzare le diverse sfaccettature legate alla realtà delle imprese edili italiane e di proporre un nuovo modello di gestione della commessa edile, cercando di dare voce ad un mondo e ad un contesto sociale e fisico che negli ultimi anni sta subendo un lento ed inesorabile declino. Attraverso il lavoro effettuato durante il corso della tesi, basato su attività di ricerca e di esperienze operative personali svolte dal candidato nella gestione di un cantiere dalla sua fase di avvio alle sue ultime fasi conclusive per la durata complessiva di 4 mesi, è emerso come sia fondamentale effettuare un radicale cambiamento al fine di poter prendere le distanze sempre più da un modello di gestione di commessa ormai obsoleto e tutt'altro che proficuo, dimostrando la validità del project construction management ed in particolare delle metodologie di Earned Value, come strumenti in grado di apportare concreti benefici nell'intera gestione di un processo edile in termini di costi, tempi e qualità, senza però tralasciare e mettere in evidenza le reali difficoltà e le lacune che si riscontrano, soprattutto dato il considerevole distacco che si pone tra il modello teorico e la reale situazione che si respira ad oggi nei cantieri edili, ove si percepisce ancora la presenza di un'impronta artigianale vecchio stampo che sembra tuttora destinata a non evolversi. L'obiettivo dunque è quello di far comprendere ai protagonisti del settore l'importanza di sviluppare e affinare determinate competenze e caratteristiche che rendano più efficace ed efficiente le commesse edili, contribuendo così a creare un meccanismo d'eccellenza in un settore perno dell'economia nazionale in costante trasformazione, influenzando sull'identità delle singole imprese che si trovano così ad essere specchi di loro stessi, contribuendo parallelamente a ridefinirle in chiave positiva per tutto il sistema. La seguente tesi pertanto affronta la questione relativa al project management come strumento di innovazione nei processi edili, passando attraverso quattro momenti. Iniziando da un'approfondita ricerca bibliografica, utilizzando l'ausilio di report di settore, si è focalizzata l'attenzione su quella che è la delicata situazione del mercato edile e sulla imminente necessità di intraprendere nuovi approcci nel mondo delle costruzioni. La seconda parte affronta il tema connesso alla produzione su commessa ed al complesso mondo legato alle imprese edili. Da una fase prettamente concettuale, esclusivamente legata alla definizione, si giunge così ad una fase metodologica, palesando l'innovazione che lo strumento è in grado di apportare in termini di costi, tempi e qualità. Questa terza parte intende dimostrare, tramite l'utilizzo del software "Project" di Office, software fondamentale in campo di project management, come sia possibile monitorare, prevedere e gestire le tempistiche di cantiere utilizzando un caso reale di commessa edile. La parte finale della tesi è volta a dimostrare la veridicità di quanto affermato tramite lo svolgimento di un caso reale, attraverso il quale viene verificata la veridicità dello strumento, grazie al quale diviene molto facile ed efficace programmare e controllare le varie fasi di lavoro riportate in un comune capitolato d'appalto. La commessa "McFIT", per l'immobile Ex Centro Direzionale FIAT di Corso Ferrucci 112 sito in Torino, diviene pertanto un vero e proprio "banco di prova" con cui dimostrare, attraverso lo storico di una commessa reale, la validità degli strumenti proposti dal project construction management e dell'importanza che assumono i software creati a tal scopo, al fine di programmare le fasi di lavoro dell'intero ciclo di cantiere in maniera efficace

ed efficiente; viene effettuato infine, attraverso un approccio al Cost Control, la verifica delle componenti di costo del progetto attraverso l'applicazione della tecnica dell'Earned Value.

Per ulteriori informazioni contattare:

Andrea Cavallari, Email: andrea.cavallari@secapspa.it