

VALIDAZIONE TECNICA DELLE ANALISI PREZZO

TRA RIFERIMENTI TEORICI E APPLICAZIONI REALI

Nel lavoro edile, e in particolare negli interventi sul costruito in esercizio, le analisi prezzo vengono utilizzate come riferimento per costruire computi, offerte e capitolati e nel tempo sono diventate uno strumento quasi scontato, spesso considerato neutro, come se rappresentassero lavorazioni valide in qualsiasi condizione.

Ma nella realtà non è mai così, perché ogni analisi prezzo nasce da una serie di ipotesi, anche quando è costruita correttamente, e queste ipotesi riguardano il supporto, lo stato del manufatto, gli elementi degradanti presenti e le patologie in atto, la continuità delle superfici, gli spessori, le esposizioni e le condizioni operative di cantiere, aspetti che negli interventi di risanamento non sono completamente prevedibili a monte.

Queste ipotesi, però, non sono esplicitate all'interno della voce di analisi prezzo. L'analisi restituisce una sequenza di lavorazioni e un numero, ma non restituisce le condizioni che rendono quella sequenza valida. È un passaggio che resta implicito e che, proprio per questo, non è verificabile da chi utilizza quella voce all'interno di un computo o di un progetto.

Negli ultimi anni mi è capitato più volte di lavorare su analisi prezzo costruite per interventi su intonaci e finiture, che poi diventano base per computi e offerte, ma quando si arriva in cantiere le cose iniziano a non funzionare come previsto. Quelle analisi nascevano dalla mia esperienza proprio per cercare di ridurre questo scarto, ma non sono schemi da applicare automaticamente senza una verifica delle condizioni reali.

È quindi necessario cambiare il modo di leggere le analisi prezzo, cercando di comprendere cosa sta accadendo all'involucro edilizio in progetto e costruire cicli coerenti con quel comportamento, mettendo in relazione supporto, materiali e modalità di intervento.

La condizione ideale presupporrebbe lo studio del problema e un rilievo in sito e soltanto dopo aver raccolto i dati utili procedere con la redazione della specifica voce di capitolato e della relativa analisi del prezzo.

Queste condizioni raramente vengono verificate prima di inserire una qualsiasi analisi in progetto, come dimostra l'uso diffuso delle tariffe regionali che, pur raccogliendo riferimenti utili, restano inevitabilmente distanti dalla realtà effettiva.

Questo non rappresenta un limite accidentale, ma una caratteristica propria dello strumento. I prezzari nascono per standardizzare le lavorazioni e renderle confrontabili all'interno di un sistema amministrativo e trovano una maggiore coerenza negli interventi di nuova costruzione, mentre mostrano tutti i loro limiti quando vengono applicati al risanamento del costruito. Il disallineamento tra voce e caso reale non è quindi un errore, ma una condizione strutturale che richiede una lettura tecnica a monte.

Questa distanza tra riferimento teorico e condizioni reali emerge con evidenza anche nei lavori pubblici, dove l'emersione di lavorazioni non previste o di condizioni differenti rispetto a quelle ipotizzate inizialmente porta frequentemente alla necessità di concordare nuovi prezzi attraverso specifici verbali.

È un passaggio che, di fatto, riconosce come il comportamento reale del cantiere possa rendere non più coerenti le valutazioni economiche e tecniche formulate a monte.

Nel privato lo stesso fenomeno esiste continuamente, ma spesso viene gestito senza una reale rilettura tecnica delle condizioni emerse in opera, trasformandosi in varianti improvvisate, adattamenti esecutivi o discussioni economiche scollegate dalle cause reali del problema.

È sufficiente che uno di questi elementi cambi perché il prezzo perda significato e il ciclo diventi incoerente, ma questo passaggio non emerge mai nel computo, perché l'analisi restituisce un numero e una sequenza, non le condizioni che la rendono valida. È il motivo per cui si trovano lavorazioni eseguite correttamente dal punto di vista applicativo, ma totalmente fuori contesto dal punto di vista prestazionale.

Basta passare da una muratura calcarea a una in tufo, oppure avere una presenza di umidità non uniforme o una distribuzione dei sali non prevista, perché una stessa voce di analisi prezzo smetta di essere affidabile, pur restando formalmente corretta. In questi casi il problema non è la posa, ma la mancanza di coerenza tra supporto e intervento, tra comportamento atteso e condizioni reali.

Anche i prezzi ufficiali, pur migliorati negli ultimi anni, continuano a presentare in alcuni casi incongruenze tra quantità, costi dei materiali e tempi di lavorazione, aspetti che in cantiere emergono con evidenza ma che poi rientrano nei computi come se fossero parametri certi. In un sistema sempre più orientato alla gestione procedurale del processo edilizio, l'analisi prezzo tende così a diventare uno strumento di chiusura amministrativa, più che uno strumento di verifica tecnica della lavorazione.

Evidentemente il problema non è lo strumento in sé ma l'utilizzo che si sceglie di farne. Il rischio di capitolati e analisi prezzo "universali" utilizzate senza la lettura delle condizioni reali per cui quella lavorazione è stata pensata non è solo economico, ma tecnico.

In questo passaggio le analisi prezzo, per quanto corrette, smettono di essere autosufficienti, perché la loro coerenza dipende da condizioni che non sono contenute nella voce stessa ma nel caso reale a cui vengono applicate.

UNA PROPOSTA OPERATIVA

Su questo passaggio è possibile intervenire con una lettura tecnica mirata, finalizzata a mettere in relazione le voci di analisi prezzo con le condizioni specifiche del cantiere, tenendo conto che la revisione economica, da sola, non è sufficiente.

Il lavoro riguarda prima di tutto la costruzione e la verifica di coerenza delle analisi prezzo rispetto alle condizioni reali del supporto, con la possibilità, quando necessario, di definire o ricalibrare il ciclo e il relativo prezzo in funzione del caso reale, soprattutto negli interventi di risanamento, dove le condizioni del supporto incidono in modo determinante sulla validità della lavorazione.

Questa verifica rientra nell'attività di consulenza svolta su incarico e consente di riportare in coerenza ciò che viene previsto a computo con ciò che accade effettivamente in cantiere, evitando che scelte formalmente corrette si traducano in criticità tecniche nel tempo.

L'attività può riguardare sia la costruzione delle analisi prezzo a partire dalla lettura del caso reale, sia la verifica di analisi già impostate, mettendo in relazione computo, ciclo previsto e condizioni del supporto.

Le analisi prezzo non sono strumenti sbagliati, ma diventano incompleti quando vengono utilizzati senza la lettura delle condizioni per cui quella lavorazione è stata pensata.

Per questo tipo di verifiche è possibile scrivermi a lancellotti@edilan.it o contattarmi su WhatsApp al numero 335 6202221.