



arh. Șerban Țigănaș, președintele Ordinului Arhitecților din România

Investițiile publice se declanșează de regulă după ce s-a realizat un studiu de fezabilitate, cunoscut în abrevierea SF.

E firesc să fie așa. A face un studiu care fundamentează eventuala viitoare investiție, verifică ipotezele de lucru și mai ales, conduce la formarea unui buget, este o etapă logică în construcția oricărui proces de construire. Totuși, în timp, practica realizării studiilor de fezabilitate a condus la distorsionarea sistematică a sensului inițial al acestei etape și la o serie de probleme în realizarea investițiilor. Este extrem de important să înțelegem fenomenul, pentru că nemulțumirile pornite de la lucrul cu studiile de fezabilitate nu pot fi corectate altfel.

Ce s-a întâmplat de fapt? Studiile de fezabilitate au fost gândite să fie un anteproiect care verifică, în două variante diferite, ipotezele temei de proiect pentru o investiție. Aceste două variante desenate într-o variantă mai aproape de schematic, trebuie să facă dovada existenței soluțiilor care răspund temei și să identifice principalele constrângeri și adaptări care țin de investiție.

Studiul de fezabilitate este menit astfel să verifice ipotezele și să ofere indicatorii principali care pot conduce la construcția unui buget. El are aparența unei soluții, de fapt a două soluții, lucrul în două variante având exact acest sens de a identifica direcțiile posibile de rezolvare și a face pe baza lor un buget care s-ar dovedi realist, venind din două direcții configurative.

Bugetul este menit în cadrul legal conținut și logica acestei practici, ca fiind, citez din binecunoscuta HG 28, "realizat pe structura bugetului general". Ei bine, "pe structura" înseamnă a avea aceleași capitole, aceleași componente, dar într-o fază care le apreciază pe baza comparației cu elementele similare

Ce e greșit cu studiile de fezabilitate?

arh. Șerban Țigănaș, președintele Ordinului Arhitecților din România

cunoscute prin acumularea de date, statistici și monitorizarea pieței construcțiilor, activitate fundamentală a unui minister de resort. Aici este cheia problemei. În mod normal și în logica acestui proces, bugetul trebuie să fie realizat în așa fel încât să fie acoperitor și apropiat de ceea ce se va dezvolta ulterior ca soluție, printr-o proiectare aprofundată. Unde este una dintre principalele erori de înțelegere, care conduce de regulă la problemele pe care le voi descrie în continuare? Cei care lucrează în investiții au început să considere că ipoteza este concluzie, să confunde SF-ul, un studiu inițial de fundamantare cu proiectul, care este rezultatul unui proces mult mai aprofundat și care nu este realizat decât după ce investiția este aprobată și finanțată.

Un proces de proiectare trebuie să aibă suficiente resurse pentru a conduce la o soluție rafinată, aprofundată, care intră în detalii prin calcule și optimizări succesive, aducând ipotezele inițiale în zona calității care nu se poate atinge decât prin reiterări succesive, abordări interdisciplinare profunde și consultări selective în diferite zone și momente ale proiectării. Doar o anumită serie de elemente, care vor fi definitivare după proiectul tehnic, care țin mai ales de ceea ce derivă din avantajele anumitor

tehnologii de construire, urmează să fie decise pe durata construirii, ținând de modurile de lucru pe care le abordează în mod concret antreprenorii.

În România SF-urile au început să fie considerate soluții, pentru că folosesc același limbaj de prezentare, pentru că seamănă cu proiectele tehnice, dezvoltate, dar sunt realizate la scări sumare și, cel mai important, nu au profunzimea pe care o au proiectele tehnice dezvoltate. Cel mai grav este că au început să se facă devizele generale din faza de SF prin măsurarea acestor soluții primare, prin întocmirea de liste de cantități care au fost și ele sumare, iar calculele ulterioare din faza PT au condus în cele mai multe cazuri la creșterea cantităților, la apariția prin detalieri de elemente, sisteme și cantități de materiale sau alte dotări care au produs depășirea sistematică a bugetelor inițiale. Dacă bugetele ar fi fost construite pe baza monitorizării pieței, pe indici la zi și corecții sistematice bazate tot pe experiență sistematizată, aceste dezastre economice care au pus în pericol investițiile prin creșterea bugetelor ar fi fost evitate sau diminuate, cel puțin.

Pentru o entitate care investește sau coordonează lucrări este mult mai comod să





considere că are deja o soluție de la faza SF, pentru că ea e vizibilă și că are un buget total închis, generat prin măsurarea acestei soluții și poate contracta în baza acestor informații. Contractorii nu au decât să respecte planurile și sumele. Ori, acest lucru nu este posibil tocmai datorită condițiilor sumare ale proiectului în faza SF, a modului eronat de construire a bugetului, prin măsurarea unei soluții incomplet detaliate, insuficient dezvoltate.

Consecințele sunt de două categorii: fie antreprenorii demonstrează că anumite lucrări obligatorii, necesare, nu au fost cuprinse în SF, apărând la faza PT și că ele trebuie plătite suplimentar, fie făcând rabat sistematic de la calitate, folosind pentru toate reperetele posibile cele mai ieftine soluții disponibile pe piață, periclitând astfel calitatea, durabilitatea și integritatea construcțiilor.

Nu de puține ori acest lucru a apărut vizibil încă din perioadele de garanție, la scurt timp după terminarea lucrărilor, la primele ploii sau condiții dificile în utilizare.

Aparentele avantaje ale SF-ului așa cum a fost folosit în practica recentă au fost date de senzația că soluția pentru proiect există din prima fază, a fost ieftină și ușor de obținut, permițând atât aprobarea bugetului cât și a configurației soluției dintr-un foc, plus realizarea contractului proiectare + execuție pe baza ei. Al doilea avantaj aparent ține de această reducere la minimum a procedurilor, două la număr, un SF urmat de un singur contract cu o echipa mixtă, care duc la finalizarea lucrărilor. Toate cu bune intenții și o logică explicită, dar

care s-au dovedit în aplicare formule care au condus la dificultăți greu de surmontat și practic la ratări de toate felurile în transpunere.

Cea mai afectată este calitatea lucrărilor și încadrarea în condițiile contractelor, de buget și de timp. Exemplele sunt extrem de numeroase, iar o cercetare documentată ar putea veni cu argumente forte pentru revizuirea procedurilor. Ce e de făcut?

Sunt două principii ferme care trebuie introduse în proces: cel al separării clare a proiectării de execuție, fiind recomandabilă contractarea numai pe bază de PT, de proiecte tehnice complete și în niciun caz doar pe bază de SF, de studii de fezabilitate care nu sunt suficient de aprofundate; al doilea principiu important este acela de a nu îngheța soluția la începutul proiectului, pentru că astfel nu se mai pot aduce optimizări, îmbunătățiri și calitate, care vin doar în urma dezvoltării proiectului prin aprofundare. SF-ul trebuie să fixeze bugetul de nedepășit al proiectului, pentru a nu îl pune în pericol, un buget construit în altă modalitate, pe bază de date statistice și indici la zi, și nu prin aprecierea cantităților de lucrări ale unei soluții realizate în mod sumar.

Și încă o precizare: există două variante de lucru posibile. Prima în care se poate contracta proiectarea completă de la început, de preferință prin selecție pe bază de calitate și nu de oferte de preț, adică prin concurs. Contractul realizat va prevedea ca prim produs SF-ul, care va fi remunerat, iar în cazul aprobării lui și al finanțării, contractul continuă cu faza PT. În caz contrar contractul se încheie la această fază. Nu

mai apar astfel probleme de transfer de drepturi de autor și nici de discontinuitate în cadrul procesului de proiectare, discontinuitate care apare datorită atribuirii proiectului tehnic altcuiva decât autorului studiului de fezabilitate. A doua posibilitate este aceea de a reconsidera SF-ul ca având doar misiunea de a fundamenta viitoarea investiție prin exercițiul de configurare și prin bugetul fixat rezultat. Odată aprobat, în baza lui se definesc toate cerințele pentru proiect, fiind demonstrată fezabilitatea acestora prin studiu și se poate trece la concepția finală, prin concurs, concepție care nu trebuie să implementeze configurațiile desenate la SF. Este necesară și obligatorie încadrarea în cerințele temei, inclusiv cele bugetare. Această variantă permite fără nicio implicație a drepturilor de autor, atribuirea distinctă a proiectului, în orice moment ulterior și pe baza altor criterii decât cele care s-au utilizat pentru atribuirea SF-ului. Altfel spus, desenele de la SF rămân orientative, de fundamentare și nu trebuie dezvoltate, fiind fundamentală doar respectarea strictă a concluziilor pe care acestea le-au fundamentat. Această formulă nu reprezintă o schimbare de viziune ci o revenire la sensul inițial, pierdut pe parcurs, al logicii procesului de proiectare.

O documentare asupra practicii internaționale ar putea fi de natură să aducă argumente și soluții din zonele în care cultura construirii este mult mai avansată. ■