



Organismo
di Ispezione

PRO ITER

Complesso immobiliare Ex Teatro Comunale a Firenze

Edilizia residenziale

Verifica dei progetti
di opere private

Complesso immobiliare Ex Teatro Comunale a Firenze

Committente

Hines Italy RE S.r.l.

Oggetto dell'intervento

Riqualificazione dell'area dell'ex Teatro Comunale di Firenze e realizzazione di un nuovo complesso immobiliare

Livello progettuale oggetto di verifica

Definitivo, esecutivo

Sistema di realizzazione

Affidamento privato di lavori

Gruppo di progettazione

Vittorio Grassi Architetto; Studio di Ingegneria Rigone; Sodi & Associati; Esa engineering; GAD Global Assistance Development; Reaas; Progenia

Importo complessivo e articolazione in ID		
E.22	€	25.123.483,37
S.03	€	13.647.432,13
IA.02	€	9.000.000,00
IA.04	€	8.095.000,00
TOTALE	€	

L'intervento rientra nel Piano di Recupero "Corso Italia" e consiste nella **realizzazione di un nuovo complesso**, preceduto dalla demolizione parziale dell'esistente con recupero della **facciata del teatro, che viene restaurata**, consolidata e inglobata in uno degli edifici di nuova costruzione.

L'insediamento comprende tre edifici che si sviluppano attorno ad una piazza. La destinazione d'uso prevalente è residenziale, ma ai piani terra si trovano anche attività commerciali e direzionali. Il progetto si prefigge la realizzazione di **un'opera di alto prestigio**, con materiali e finiture di pregio. Per questo, ma non solo per questo, è stata prestata particolare attenzione alle opere edili, verificando la presenza di tutte le informazioni necessarie alla perfetta e completa realizzazione delle opere. Il metodo applicato prevede che, oltre alla verifica puntuale di ciascun documento ed elaborato, si proceda a un **controllo incrociato fra le informazioni di carattere grafico, tecnico descrittivo ed economico**. Solo in questo modo è infatti possibile **assicurare la completezza, la perfetta ripercorribilità delle informazioni e l'assenza di incongruenze interne al progetto**. Completezza, ripercorribilità e coerenza che possono essere garantite unicamente dall'utilizzo di definizioni univoche (codici o descrizioni che siano) che consentano di risalire dai dettagli grafici alla loro collocazione nelle tavole di insieme, alla descrizione tecnica e prestazionale di ogni elemento, materiale o componente presente in ciascun dettaglio, al

prezzo unitario attribuito univocamente a quell'elemento e infine alla sua computazione. In questo modo è stata verificata la presenza dei dettagli grafici necessari a guidare la corretta realizzazione di tutti gli elementi di finitura e la soluzione di tutti i nodi critici, la presenza di tutte le informazioni necessarie a descrivere compiutamente ogni elemento, materiale, componente e lavorazione sotto il profilo estetico, tecnico e prestazionale, così da **fornire alla DL gli strumenti necessari all'accettazione delle opere** ed è stata verificata la correttezza e completezza dei computi, così da **scongiurare il rischio di lacune foriere di riserve e potenziale contenzioso**. Particolare attenzione è stata prestata anche al raggiungimento di prestazioni coerenti con il target di utenti previsto attraverso le soluzioni tecnologiche adottate per garantire il necessario comfort acustico e per contenere i consumi energetici, anche in considerazione del fatto che uno degli obiettivi primari del progetto è l'ottenimento della **certificazione secondo il protocollo LEED® BD+C v4** categoria New Construction.

La configurazione progettuale iniziale presentava lacune e carenze purtroppo abbastanza comuni nei progetti delle opere edili, soprattutto negli appalti privati e anche l'integrazione fra i differenti aspetti e ambiti disciplinari, sviluppati da progettisti diversi in maniera indipendente, non era del tutto garantita. La verifica ha portato alla luce diverse criticità che, se non adeguatamente trattate, avrebbero potuto configurare un rischio tecnico, temporale ed economico, ha consentito di definire in maniera puntuale e di risolvere le questioni potenzialmente critiche e ha contribuito alla corretta impostazione di un progetto completo, coerente e realmente coordinato. Per ottenere questo risultato, al fine di agevolare i progettisti nella soluzione di tali criticità e nel perseguimento degli obiettivi, **il normale iter di verifica è stato integrato con l'emissione di documenti ad-hoc quali promemoria e note operative di approfondimento di aspetti specifici**, sempre avendo cura di non travalicare il ruolo di verificatori ed evitando ogni intromissione nelle soluzioni progettuali. Questo sforzo ha costituito una importante palestra formativa per tutto

Complesso immobiliare Ex Teatro Comunale a Firenze

il gruppo ispettivo, che ha sviluppato migliori **capacità relazionali**, una maggiore **elasticità nella gestione delle procedure**, sia pure nel rispetto delle norme di accreditamento e del rigore metodologico e, non da ultimo, una serie di **modelli documentali e strumenti** utili per

la gestione del servizio, a corredo dei rapporti ispettivi veri e propri e delle relative tabelle. E' nostra convinzione che tutti questi elementi costituiscano un valore aggiunto nella gestione dei servizi ispettivi presenti e futuri, non da ultimo quello oggetto della presente selezione.



Gruppo di esperti incaricati della verifica

Componente del gruppo	Competenza disciplinare	Ruolo
Arch. Marzia Lanzoni	Aspetti generali di configurazione del progetto, aspetti dimensionali e distributivi dell'edificio	Coordinatore
Ing. Anna Guerriero	Assistenza al coordinamento	Coordinatore jr
Ing. Geol. Giuseppe Biolatti	Geologia e geotecnica	Ispettore
Ing. Simonetta Merzi	Ingegneria strutturale e sismica	Ispettore
Ing. Corinne Bonnaure	Aspetti acustici architettura tecnica	Ispettore
Ing. Nicola Bini	Impianti meccanici, idrosanitari e aspetti energetici	Ispettore
Ing. Lorenzo Brunetti	Impianti elettrici e speciali e illuminotecnica	Ispettore
Ing. Luciano Nigro	Sicurezza antincendio	Ispettore
Arch. Sonia Pittarello	Sicurezza nei cantieri mobili	Ispettore

Cronologia del servizio

Ricezione del progetto in prima emissione	14.04.2021
Emissione Promemoria di start-up	19.04.2021
Emissione Piano operativo della verifica OIT036-POV_00	19.04.2021
Emissione del Rapporto di verifica iniziale OIT036-RVI_00	20.05.2021
Ricezione integrazioni al progetto in prima emissione	28.05.2021
Emissione Promemoria assetto documentale	02.06.2021
Ricezione delle proposte di azioni correttive dall'OdP	26.07.2021
Emissione della Nota operativa OIT036-NO_01	04.08.2021
Riunioni in contraddittorio fra OdP e GdV	giu-ago 2021
Emissione del Rapporto di verifica finale OIT036-RVF_00	05.10.2021