

REGIONE TOSCANA

Verbale IV seduta della Commissione giudicatrice del Concorso di progettazione in due gradi finalizzato alla riqualificazione del Centro direzionale di Novoli e all'acquisizione, in secondo grado, di un progetto di fattibilità tecnica ed economica relativo alla realizzazione di un terzo edificio denominato "Terza torre" e alla sistemazione delle aree esterne al lotto (CIG:9248118C64).

\*\*\*\*\*

Oggi diciotto novembre duemilaventidue (18/11/2022) in una sala della Regione Toscana, Direzione Generale della Giunta Regionale, in Firenze, Palazzo Strozzi Sacrati, P.zza Duomo n. 10, alle ore 9:20 (nove) e venti si è riunita al completo la Commissione di cui in oggetto, nominata con decreto n. 19818 del 03/10/2022 e successivamente modificata con decreto n. 20816 del 17/10/2022.

Sono infatti presenti il Direttore Generale della Giunta Regionale, Dott. Paolo Pantuliano, in qualità di Presidente ed i membri Arch. Rosa Romano, Ing. Susanna Carfagni, Ing. Giancarlo Fianchisti e Arch. Silvia Trentanove.

E' inoltre presente, in funzione di segretario verbalizzante, il Dott. Alberto Stefanizzi, nominato con decreto n. 19818 del 03/10/2022.

I membri della Commissione riprendono i lavori e decidono di iniziare la valutazione delle proposte progettuali presentate dai soggetti partecipanti al Concorso.

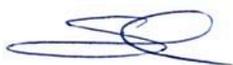
I membri della Commissione preliminarmente danno atto di aver verificato la completezza e rispondenza della documentazione presentata da tutti i concorrenti a quanto richiesto dal Disciplinare del concorso, al punto 10. *PRIMO GRADO – ELABORATI RICHIESTI* e di aver accertato l'assenza di elementi riconoscitivi che potrebbero ricondurre alla paternità delle proposte ideative.



I membri della Commissione iniziano quindi la valutazione delle proposte secondo il **Criterio A1 “Qualità architettonica della proposta tecnica per la riqualificazione complessiva dell’area del centro direzionale”** per il quale il Disciplinare del concorso prevede l’attribuzione di un punteggio massimo di 36 punti ed i seguenti criteri motivazionali: *“Sarà maggiormente apprezzata la proposta che: - valorizzi la composizione architettonica complessiva, con particolare riferimento all’inserimento della nuova opera nel contesto del lotto e il suo legame con il contesto urbano, della sua organizzazione sotto il profilo dell’accessibilità, della viabilità e delle aree a verde e degli spazi aperti ai cittadini; - presenti minori costi di gestione e di manutenzione nel ciclo di vita dell’opera; - garantisca il rispetto della copertura economica per la realizzazione della terza torre e la sistemazione delle aree esterne del lotto”*;

il **Criterio B1 “Le misure a carattere ambientale introdotte al fine di minimizzare il consumo di energia e la produzione di CO2, in esercizio delle tre Torri, del lotto esterno e del rivestimento esterno delle Torri esistenti”** per il quale il Disciplinare del concorso prevede l’attribuzione di un punteggio massimo di 25 punti ed i seguenti criteri motivazionali: *“Sarà maggiormente apprezzata la proposta che, nella fase di esercizio: - valorizzi il recupero e il miglioramento energetico ambientale delle torri esistenti attraverso il rivestimento esterno e il pacchetto isolante proposto; - adotti le migliori strategie per l’efficientamento energetico, la sostenibilità ambientale e la riduzione della produzione di CO2 della terza torre e delle aree esterne del lotto”*;

il **Criterio C1 “Le tecnologie e gli impianti utilizzati per la realizzazione della terza torre e la riqualificazione del lotto”** per il quale il Disciplinare del concorso prevede l’attribuzione di un punteggio massimo di 21 punti ed i seguenti



criteri motivazionali: *“Sarà maggiormente apprezzata l’idea progettuale che a livello del complesso del centro direzionale: - proponga tecnologie maggiormente efficaci nella video sorveglianza e controllo del lotto; - valorizzi il complesso del centro direzionale ovvero l’immagine della Regione attraverso un sistema di illuminazione tecnica e scenografica a basso impatto energetico; - garantisca in modo più efficace, il continuo funzionamento della rete dati e della telefonia in caso di guasti, sia in via definitiva sia durante la fase transitoria di cantiere; - meglio organizzi all’interno del lotto il controllo degli accessi”*;

il **Criterio D1 “Tutela della salute e benessere dei lavoratori del centro direzionale”** per il quale il Disciplinare del concorso prevede l’attribuzione di un punteggio massimo di 18 punti ed i seguenti criteri motivazionali: *“Sarà maggiormente apprezzata l’idea progettuale che: - ottimizzi la fruibilità e l’accessibilità all’area del lotto, con particolare attenzione all’abbattimento delle barriere architettoniche, ai percorsi ciclabili, al numero e alla dislocazione dei posti riservati ai parcheggi”*.

I Commissari attribuiscono alla proposta contrassegnata con il codice: ARTHGG87H2FH i coefficienti così come riportati nelle Schede attribuzione punteggi Criterio A1, B1, C1 e D1, allegate al presente verbale rispettivamente sotto le lettere “A”, “B”, “C” e “D” per le seguenti motivazioni:

Visivamente la terza torre poco si armonizza con gli edifici esistenti presenti nel lotto per la sua imponente altezza e presenta una superficie complessiva sovradimensionata rispetto alle richieste funzionali e dal numero di utenti previsti dal Bando di concorso. La soluzione proposta non garantisce inoltre il rispetto della copertura economica prevista.

Le misure a carattere ambientale introdotte al fine di minimizzare il consumo di

energia in esercizio delle tre torri risultano adeguate, tuttavia la soluzione di involucro trasparente proposta per la terza torre non sembra garantire il raggiungimento del fabbisogno energetico globale dell'edificio.

La proposta relativa alle tecnologie ed impianti utilizzati per la realizzazione della terza torre e riqualificazione del lotto è sufficientemente trattata senza particolari soluzioni di rilievo.

Il progetto per la sistemazione dell'area esterna e per la fruibilità del lotto è ben descritta e studiata pur risultando assente il collegamento coperto di accesso ai vari edifici richiesto nel DPP.

I Commissari attribuiscono alla proposta contrassegnata con il codice: CDCSHL26ANAN i coefficienti così come riportati nelle Schede attribuzione punteggi Criterio A1, B1, C1 e D1, allegate al presente verbale rispettivamente sotto le lettere "A", "B", "C" e "D" per le seguenti motivazioni:

L'inserimento nel contesto è giudicato positivamente, viene infatti creata una connessione con gli altri edifici del lotto attraverso un sistema di chiostri coperti, pur se ridondante in corrispondenza degli spazi verdi.

Apprezzabile la proposta di utilizzare una struttura portante in legno per ridurre l'impatto ambientale del nuovo edificio, tuttavia le soluzioni di involucro per la riqualificazione degli edifici esistenti e la costruzione del nuovo sono risolte con una eccessiva presenza di superfici trasparenti che potrebbero compromettere il fabbisogno energetico globale dell'edificio.

La proposta relativa alle tecnologie ed impianti utilizzati per la realizzazione della terza torre e riqualificazione del lotto è poco approfondita e senza particolari soluzioni di rilievo.

Relativamente alla sistemazione dell'area esterna del lotto, pur apprezzando la

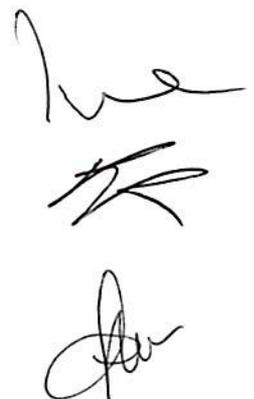
permeabilità del lotto, desta comunque perplessità la soluzione di perimetrazione mobile proposta "recinzione retraibile", anche con riferimento alla problematica legata alla sua manutenzione.

I Commissari attribuiscono alla proposta contrassegnata con il codice: ML57T9867U39 i coefficienti così come riportati nelle Schede attribuzione punteggi Criterio A1, B1, C1 e D1, allegate al presente verbale rispettivamente sotto le lettere "A", "B", "C" e "D" per le seguenti motivazioni:

Pur essendo il progetto apprezzabile nella sua interezza e le tecnologie e gli impianti utilizzati per la realizzazione della terza torre e la riqualificazione del lotto sufficientemente sviluppati, sono presenti alcune criticità:

- il nuovo edificio appare molto impattante sul fronte strada costituendo una barriera visiva rispetto ai restanti edifici presenti nel lotto;
- si evidenziano criticità realizzative dal punto di vista strutturale della grande copertura;
- dal punto di vista energetico ambientale, seppur le soluzioni impiantistiche proposte per la produzione di energia rinnovabile risultano adeguate, i sistemi di involucro sviluppati per la riqualificazione delle torri esistenti e della terza torre lasciano perplessità in ordine al raggiungimento delle prestazioni energetiche globali dell'edificio;
- relativamente all'accessibilità all'area del lotto, gli elaborati proposti non sono facilmente comprensibili.

I Commissari attribuiscono alla proposta contrassegnata con il codice: N43MQL7SQ38S i coefficienti così come riportati nelle Schede attribuzione punteggi Criterio A1, B1, C1 e D1, allegate al presente verbale rispettivamente sotto le lettere "A", "B", "C" e "D" per le seguenti motivazioni:



In merito alla composizione architettonica appare originale il posizionamento della terza torre, con la realizzazione di una piazza ad angolo aperta al pubblico. Tuttavia, non risulta convincente il collegamento con l'edificio adiacente relativamente alla fase realizzativa dell'intervento avente ad oggetto la terza torre. Tale composizione fa sì che dall'accesso principale di Via di Novoli l'ingresso della terza Torre e del Palazzo B risultino poco visibili.

Interessante il tema della forestazione urbana e delle soluzioni di schermatura solare in cotto utilizzate sia per la riqualificazione degli edifici esistenti che per la costruzione della nuova torre, tuttavia le soluzioni di impianto e di involucro proposte per ridurre il fabbisogno energetico dell'edificio meriterebbero approfondimenti maggiori.

Le tecnologie e gli impianti utilizzati per la realizzazione della terza torre e la riqualificazione del lotto sono sufficientemente trattate con particolare attenzione al sistema di illuminazione scenografica dell'area e degli edifici.

Con riferimento all'organizzazione dell'area esterna e della sua accessibilità è interessante l'individuazione di un'area pubblica aperta nella piazza d'angolo, peraltro separata dall'area uffici.

Si rileva la mancanza del collegamento coperto tra i diversi edifici del lotto.

I Commissari attribuiscono alla proposta contrassegnata con il codice: NMRHBPME2SCG i coefficienti così come riportati nelle Schede attribuzione punteggi Criterio A1, B1, C1 e D1, allegate al presente verbale rispettivamente sotto le lettere "A", "B", "C" e "D" per le seguenti motivazioni:

Con riferimento alla qualità architettonica della proposta si apprezza il gradevole inserimento nel contesto sia del lotto che urbano. Buona la soluzione relativa al sistema di collegamento tra gli edifici attraverso la realizzazione di portici. Risulta

invece poco riconoscibile l'accesso principale alla terza torre.

Risultano discrete le soluzioni tecnologiche di impianto ed involucro adottate per garantire l'efficientamento energetico degli edifici esistenti ed il fabbisogno energetico del nuovo, inoltre le strategie per incrementare la sostenibilità ambientale dell'intera area di progetto risultano discrete. Le soluzioni di involucro proposte, seppur innovative, richiedono maggiore approfondimento in relazione alle prestazioni termoigrometriche dei componenti di facciata.

La proposta relativa alle tecnologie ed impianti utilizzati per la realizzazione della terza torre e riqualificazione del lotto è sufficientemente trattata senza particolari soluzioni di rilievo.

La sistemazione dell'area esterna del lotto non è molto articolata con particolare riferimento per le aree a verde ed evidenzia le seguenti criticità:

- difficoltà di accesso ai mezzi di soccorso;
- non è definita la delimitazione/protezione dell'area con particolare riferimento agli orari di chiusura.

Alle ore 14:10 (quattordici e dieci) la presente seduta viene sospesa.

Alle ore 15:00 (quindici) la presente seduta viene riaperta e la Commissione prosegue la valutazione delle proposte ed i Commissari attribuiscono alla proposta contrassegnata con il codice: PQGRRQD48GCC i coefficienti così come riportati nelle Schede attribuzione punteggi Criterio A1, B1, C1 e D1, allegate al presente verbale rispettivamente sotto le lettere "A", "B", "C" e "D" per le seguenti motivazioni:

La composizione architettonica proposta è caratterizzata da una doppia torre gradevolmente emergente e da un basamento di collegamento con i restanti elementi del lotto con tetto verde. La soluzione risulta piacevole pur avendo

alcune criticità in ordine: - alla elevata superficie chiusa posta al di sotto del basamento e al suo utilizzo; - al posizionamento dell'auditorium; - alla difficoltà realizzativa nella costruzione della sola terza torre. Desta poi perplessità la chiusura perimetrale del lotto realizzata con un muro di cinta lato Via di Novoli e la porzione verde chiusa retrostante.

Interessanti le soluzioni di impianto proposte per la climatizzazione e la gestione delle acque degli edifici di progetto e dell'intero lotto. Le soluzioni di involucro sviluppate garantiscono la reversibilità dell'intervento, tuttavia si rileva un'eccessiva presenza di superfici trasparenti che potrebbero incrementare il fabbisogno energetico globale dei corpi di fabbrica.

Discrete le soluzioni proposte per gli impianti per la terza torre e riqualificazione del lotto, in particolare per l'attenzione posta per la gestione dei consumi energetici e nella progettazione dell'illuminazione tecnica e scenografica del lotto.

Le soluzioni inerenti la realizzazione e la localizzazione di percorsi ciclabili e stalli dedicati al parcheggio di biciclette e monopattini, che garantiscano la mobilità all'interno del lotto, non sono sufficientemente sviluppate.

I Commissari attribuiscono alla proposta contrassegnata con il codice: T9GNQQM4ZL9V i coefficienti così come riportati nelle Schede attribuzione punteggi Criterio A1, B1, C1 e D1, allegate al presente verbale rispettivamente sotto le lettere "A", "B", "C" e "D" per le seguenti motivazioni:

Compositivamente il progetto è stato apprezzato ma risulta poco in sintonia con gli edifici esistenti. Il legame con l'esistente è demandato solo alla creazione di una "pelle o mantello" che risulta però difficilmente scindibile nella fase realizzativa dell'intervento avente ad oggetto la terza torre. Inoltre pur apprezzando la funzione di collegamento della piastra rotonda proposta, anche in questo caso si



evidenzia la difficoltà realizzativa nella costruzione della sola terza torre.

Le soluzioni impiantistiche proposte per l'efficientamento energetico, seppur interessanti, non specificano in modo adeguato quali tecnologie saranno utilizzate per la produzione di energia rinnovabile in situ, inoltre le soluzioni di involucro sia per la nuova torre che per le due preesistenti, seppur innovative, non garantiscono di raggiungere prestazioni energetiche adeguate.

L'aspetto tecnologico ed impiantistico è stato sufficientemente sviluppato con alcune soluzioni originali e interessanti.

La nuova organizzazione del lotto proposta soddisfa i requisiti richiesti anche se relativamente ai percorsi orizzontali di collegamento tra i vari edifici desta perplessità il sistema di tappeti mobili in quota proposto.

La "Scheda attribuzione punteggi Criterio D1", allegata al presente verbale sotto la lettera "D" mostra per ciascuno dei concorrenti i coefficienti attribuiti dai singoli Commissari per il Criterio D1, la loro somma e media aritmetica e il relativo punteggio conseguito.

Terminata la valutazione delle proposte progettuali la Commissione procede al calcolo della somma dei punteggi attribuiti ai concorrenti per i singoli criteri di valutazione che di seguito si riporta:

codice concorrente	punteggi Criteri				
	A1	B1	C1	D1	totale
ARTHGG87H2FH	10,66	9,40	9,66	6,66	36,38
CDCSHL26ANAN	23,40	11,75	9,24	12,60	56,99
ML57T9867U39	9,72	10,75	9,66	7,02	37,15
N43MQL7SQ38S	24,62	16,85	10,50	9,54	61,51
NMRHBPME2SCG	24,84	15,00	9,24	7,56	56,64
PQGRRQD48GCC	24,84	16,75	14,28	10,08	65,95
T9GNQQM4ZL9V	17,42	10,50	10,08	7,74	45,74

In considerazione del fatto che il Disciplinare del concorso prevede che i

partecipanti autori delle prime sei proposte ideative, individuate con il punteggio più alto, sono ammessi ex aequo, senza formazione di graduatoria, al secondo grado, la Commissione individua i concorrenti ammessi al secondo grado del Concorso di progettazione nei soggetti le cui proposte risultano associate ai seguenti codici:

CDCSHL26ANAN;

ML57T9867U39;

N43MQL7SQ38S;

NMRHBPME2SCG;

PQGRRQD48GCC;

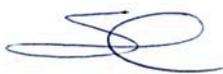
T9GNQQM4ZL9V.

Con riferimento allo sviluppo delle idee progettuali per la seconda fase del Concorso, sulla scorta di quanto emerso dall'esame degli elaborati presentati in questa prima fase, la Commissione si sente di segnalare ai concorrenti quanto segue.

Con riferimento alla soluzione proposta si ritiene opportuno venga adeguatamente evidenziata la zona di intervento collegata alla realizzazione della terza torre e la gestione degli accessi pedonali e carrabili.

Inoltre, in considerazione dell'autonomia funzionale della terza torre, oggetto dell'intervento, all'interno dell'area, dovrà essere opportunamente descritta la quota parte delle eventuali opere di collegamento di raccordo con gli edifici esistenti previste nella progettazione di prima fase che verranno realizzate.

In merito allo sviluppo delle idee progettuali per la seconda fase del Concorso si raccomanda di osservare le indicazioni presenti nella documentazione messa a

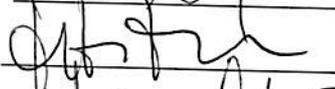


disposizione in particolare di quanto previsto nel DPP Documento Preliminare all'avvio della Progettazione.

Si suggerisce di prestare particolare attenzione alla definizione e descrizione delle soluzioni di involucro ed impianto proposte per garantire l'esigenza energetica dell'edificio, presentando, ove possibile, degli indicatori numerici che permettano di quantificarlo bilanciando adeguatamente la percentuale di superficie opaca e trasparente.

Alle ore 16:45 (sedici e quarantacinque) la presente seduta viene chiusa.

Il presente verbale, sottoscritto da tutti i componenti la Commissione giudicatrice e dal segretario verbalizzante viene conservato dal Presidente della Commissione che provvederà alla sua trasmissione a conclusione delle operazioni di valutazione al Responsabile del procedimento, Ing. Michele Mazzoni.

Dott. Paolo Pantuliano   
Arch. Rosa Romano   
Ing. Susanna Carfagni   
Ing. Giancarlo Fianchisti   
Arch. Silvia Trentanove   
Dott. Alberto Stefanizzi 

**Scheda attribuzione punteggi**

**Criterio A1**

**"Qualità architettonica della proposta tecnica per la  
riqualificazione complessiva dell'area del centro direzionale"**

codice concorrente	Votazioni Commissari					somma coefficienti	media aritmetica	punteggio
	Pantuliano	Romano	Carfagni	Fianchisti	Trentanove			
ARTHGG87H2FH	0,30	0,28	0,30	0,30	0,30	1,48	0,296	10,66
CDCSHL26ANAN	0,60	0,60	0,65	0,70	0,70	3,25	0,650	23,40
ML57T9867U39	0,25	0,30	0,30	0,20	0,30	1,35	0,270	9,72
N43MQL7SQ38S	0,70	0,72	0,65	0,70	0,65	3,42	0,684	24,62
NMRHBPME2SCG	0,65	0,80	0,55	0,75	0,70	3,45	0,690	24,84
PQGRRQD48GCC	0,70	0,80	0,65	0,70	0,60	3,45	0,690	24,84
T9GNQQM4ZL9V	0,50	0,52	0,45	0,45	0,50	2,42	0,484	17,42

Dott. Paolo Pantuliano

Arch. Rosa Romano

Ing. Susanna Carfagni

Ing. Giancarlo Fianchisti

Arch. Silvia Trentanove

Dott. Alberto Stefanizzi

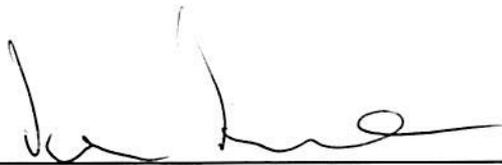
**Scheda attribuzione punteggi**

**Criterio B1**

**"Le misure a carattere ambientale introdotte al fine di minimizzare il consumo di energia e la produzione di CO2, in esercizio delle tre Torri, del lotto esterno e del rivestimento esterno delle Torri esistenti"**

codice concorrente	Votazioni Commissari					somma coefficienti	media aritmetica	punteggio
	Pantuliano	Romano	Carfagni	Fianchisti	Trentanove			
ARTHGG87H2FH	0,30	0,28	0,40	0,50	0,40	1,88	0,376	9,40
CDCSHL26ANAN	0,45	0,60	0,35	0,55	0,40	2,35	0,470	11,75
ML57T9867U39	0,30	0,55	0,50	0,40	0,40	2,15	0,430	10,75
N43MQL7SQ38S	0,75	0,72	0,60	0,70	0,60	3,37	0,674	16,85
NMRHBPME2SCG	0,55	0,70	0,45	0,70	0,60	3,00	0,600	15,00
PQGRRQD48GCC	0,75	0,65	0,65	0,70	0,60	3,35	0,670	16,75
T9GNQQM4ZL9V	0,55	0,40	0,35	0,40	0,40	2,10	0,420	10,50

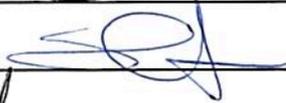
Dott. Paolo Pantuliano



Arch. Rosa Romano



Ing. Susanna Carfagni



Ing. Giancarlo Fianchisti



Arch. Silvia Trentanove



Dott. Alberto Stefanizzi



## Scheda attribuzione punteggi

## Criterio C1

"Le tecnologie e gli impianti utilizzati per la realizzazione della terza torre e la riqualificazione del lotto"

codice concorrente	Votazioni Commissari					somma coefficienti	media aritmetica	punteggio
	Pantuliano	Romano	Carfagni	Fianchisti	Trentanove			
ARTHGG87H2FH	0,40	0,50	0,40	0,50	0,50	2,30	0,460	9,66
CDCSHL26ANAN	0,40	0,55	0,35	0,50	0,40	2,20	0,440	9,24
ML57T9867U39	0,55	0,55	0,30	0,30	0,60	2,30	0,460	9,66
N43MQL7SQ38S	0,60	0,55	0,35	0,50	0,50	2,50	0,500	10,50
NMRHBPME2SCG	0,40	0,50	0,30	0,50	0,50	2,20	0,440	9,24
PQGRRQD48GCC	0,70	0,80	0,60	0,70	0,60	3,40	0,680	14,28
T9GNQQM4ZL9V	0,50	0,50	0,40	0,45	0,55	2,40	0,480	10,08

Dott. Paolo Pantuliano

Arch. Rosa Romano

Ing. Susanna Carfagni

Ing. Giancarlo Fianchisti

Arch. Silvia Trentanove

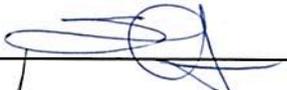
Dott. Alberto Stefanizzi

**Scheda attribuzione punteggi**  
**Criterio D1**  
**"Tutela della salute e benessere dei lavoratori del centro direzionale"**

codice concorrente	Votazioni Commissari					somma coefficienti	media aritmetica	punteggio
	Pantuliano	Romano	Carfagni	Fianchisti	Trentanove			
ARTHGG87H2FH	0,40	0,35	0,35	0,35	0,40	1,85	0,370	6,66
CDCSHL26ANAN	0,70	0,75	0,50	0,75	0,80	3,50	0,700	12,60
ML57T9867U39	0,50	0,55	0,20	0,20	0,50	1,95	0,390	7,02
N43MQL7SQ38S	0,60	0,55	0,40	0,55	0,55	2,65	0,530	9,54
NMRHBPME2SCG	0,40	0,50	0,30	0,50	0,40	2,10	0,420	7,56
PQGRRQD48GCC	0,70	0,60	0,45	0,55	0,50	2,80	0,560	10,08
T9GNQQM4ZL9V	0,40	0,50	0,35	0,40	0,50	2,15	0,430	7,74

Dott. Paolo Pantuliano 

Arch. Rosa Romano 

Ing. Susanna Carfagni 

Ing. Giancarlo Fianchisti 

Arch. Silvia Trentanove 

Dott. Alberto Stefanizzi 