



ELENCO DOMANDE/RISPOSTE > PRIMO GRADO

Domanda n. 1 del 01/07/2022

1 - Si chiede di fornire planimetria in formato vettoriale con identificazione precisa dell'area di intervento. L'area non risulta indicata in nessuno degli elaborati allegati.

Nella planimetria allegata viene evidenziato il perimetro dell'area destinata all'edificazione del nuovo edificio. Tale perimetro è indicativo e può essere modificato in relazione al progetto sviluppato dal concorrente.

Domanda n. 2 del 01/07/2022

2 - A Sud-Ovest dell'area di intervento è visibile il cantiere per la realizzazione dell'asilo al cui progetto fa riferimento l'Allegato "RELAZIONE GEOLOGICA_IO_lug-01-090949-2022_CaseConflict.pdf". Si chiede conferma che l'edificio verrà realizzato. Si chiedono chiarimenti in merito al rapporto tra la "Terza Torre" e l'edificio dell'asilo in costruzione (distanze, posizionamento, ecc).

L'edificio dell'asilo non sarà realizzato e tale edificio non va tenuto in considerazione per la progettazione.

Come specificato a pagina 32 del DPP (capitolo 11 – Sistemi costruttivi), per quanto riguarda le indagini geologiche si fa riferimento a quelle "per l'ipotetica costruzione di una struttura per l'infanzia sulla stessa porzione di terreno sul quale dovrà sorgere la terza Torre".

Domanda n. 3 del 01/07/2022

3 - Il termine "area" utilizzato nelle tabelle all'"ALLEGATO I" equivale al termine "gruppi direzionali" utilizzato nelle medesime tabelle?

A scopo esemplificativo, per l'Ufficio direzionale di tipo B si indicano 6 aree. Queste corrispondono ai "sei gruppi direzionali" occupanti l'area/piano indicati nella riga "Caratteristiche/Specifiche tecniche" della Tabella a pagina 3 dell'"ALLEGATO I"?

La risposta è affermativa, le "6 aree" corrispondono ai ".....sei gruppi direzionali di tipo B". Questa lettura vale anche per le altre tipologie di Uffici Direzionali (A, C e D).

Domanda n. 4 del 11/07/2022

4 - Nel documento "Disciplinare di Concorso" per il primo grado sono presenti 5 criteri di valutazione (A/B/C/D/E) ed a ognuno corrisponde il relativo elaborato ad eccezione del punto E. E' necessario prevedere una specifica relazione e/o elaborato grafico ?

La valutazione delle proposte ideative presentate nel primo grado del concorso sarà eseguita sulla base di 4 criteri di valutazione:

A1 - Qualità architettonica della proposta tecnica per la riqualificazione complessiva dell'area del centro direzionale

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

C1 - Le tecnologie e gli impianti utilizzati per la realizzazione della terza torre e la riqualificazione del lotto

D1 - Tutela della salute e benessere dei lavoratori del centro direzionale

I criteri motivazionali per ciascun punteggio e i punteggi massimi attribuibili per ciascun criterio sono riportati in tabella 4 a pagina 22 del disciplinare di gara. Gli elaborati che devono essere prodotti sono illustrati al paragrafo 10 del disciplinare.

Nel secondo grado del concorso invece la valutazione delle proposte sarà effettuata sulla base di 5 criteri (A2, B2, C2, D2, E2), indicati in tabella 6 a pagina 24 del disciplinare di gara.

Domanda n. 5 del 11/07/2022

5 - Nel Piano Regolatore Generale del Comune di Firenze la zona d'intervento è inserita nella sottozona F2e (attrezzature pubbliche e servizi pubblici d'interesse urbano e territoriale esistenti). Nel bando invece è indicata come "Zona Omogenea B". E' corretto considerare l'area come sottozona F2e? Quali sono gli indici e i parametri urbanistici da rispettare?

Per semplicità si riporta di seguito il link tramite il quale reperire le mappe :

<http://web.ru.comune.fi.it/web.ru/pc/index.jsp>

Ai sensi del vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Firenze, la più estesa area del quartiere di Novoli, compresa la zona oggetto di intervento, è inserita all'interno dell'ambito dell'insediamento recente, ossia zona omogenea B ai sensi del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n.1444. In particolare, l'area del Centro Direzionale della Regione Toscana, composta dai due Palazzi esistenti e dall'edificio in progetto, è identificata come "area per servizi pubblici e privati di uso pubblico – servizi collettivi". All'interno della zona destinata a servizi collettivi, il Regolamento Urbanistico non indica nessun indice da rispettare, ad esempio altezza massima, indice di fabbricabilità, SUL, Volume, Rapporto di copertura, ecc. Si specifica, allo stesso tempo, che pur non essendoci alcun vincolo, il nuovo edificio deve essere coerentemente inserito nel contesto urbano e ambientale, garantendo l'integrazione e il dialogo tra gli edifici esistenti.

Nella suddetta area devono comunque essere rispettate tutte le norme derivanti da leggi Nazionali, Regionali, Comunali e da Codice civile, quale ad esempio il rispetto delle distanze dai confini, dai fabbricati, dalle strade, rapporto permeabile, numero di parcheggi pertinenziali, ecc.

Per altri riferimenti di carattere urbanistico si rimanda al DPP con particolare riferimento al cap.5 – Vincoli.

Domanda n. 6 del 11/07/2022

6 - E' previsto un numero minimo di persone da collare nell'edificio?

E' previsto un numero minimo di uffici di "Tipo E" ?

Non è presente un numero minimo di persone da collocare nell'edificio; a pag. 11 ultimo capoverso del DPP si dice: "il totale delle postazioni di lavoro, derivante dalla somma delle persone che occuperanno i relativi spazi dei gruppi direzionali di tipo A, B, C, D e gruppo uffici E, dovrà essere indicativamente 350 o comunque dovranno tendere, per quanto possibile, a tale numero nel rispetto dell'importo dei lavori disponibile di cui al cap.10 di questo documento".

Non è previsto un numero minimo di Uffici di tipo E come specificato all'interno della relativa scheda nell'allegato I.

Domanda n. 7 del 11/07/2022

7 - I costi degli interventi atti a valorizzare il recupero e il miglioramento energetico delle torri esistenti sono da considerare compresi nell'importo lavori di 35 mln € indicato nel QE?

Il costo per l'esecuzione degli interventi di riqualificazione degli edifici esistenti (Palazzo A e Palazzo B) non sono compresi nell'importo dei lavori di 35 milioni di euro, che si riferisce unicamente all'intervento di realizzazione della terza torre e alla sistemazione delle relative aree pertinenziali.

Domanda n. 8 del 15/07/2022

8 - La dichiarazione DGUE, obbligatoria per ogni partecipante, va caricata prima della consegna di primo grado con scadenza il 15 settembre 2022 o successivamente?

La risposta è affermativa: il DGUE deve essere inserito sul sistema entro il termine di scadenza per la presentazione della documentazione di primo grado.

Come indicato al paragrafo 11 del Disciplinare di concorso (pag 15), il DGUE andrà presentato contestualmente alla domanda di partecipazione al primo grado di concorso e compilato nelle seguenti parti: Parte II sez. A e B; Parte III Sez. A, B, C, D; Parte IV Sez. A; Parte VI.

Domanda n. 9 del 15/07/2022

9 - Il concorso e' aperto anche a societa' non basate nell'unione europea (regno unito nel caso specifico)?

La risposta è affermativa.

Domanda n. 10 del 15/07/2022

10 - Si chiedono i seguenti chiarimenti:

10.1 Si chiede di quantificare lo spazio necessario per la sala espositiva per eventi e mostre;

10.2 Si chiede di chiarire se gli spogliatoi per i dipendenti devono essere previsti per ogni piano o solo al piano terra. Si chiede inoltre di indicare in che numero devono essere previsti;

10.3 - Nella documentazione di progetto non sono indicati gli spazi previsti e le relative funzioni degli "uffici rivolto al ricevimento dei cittadini (URP)" citato nel DPP a pag.10;

10.4 - Si chiede di chiarire a quanto dovrà corrispondere l'altezza massima del nuovo edificio e a quale altezza degli edifici circostanti si deve fare riferimento;

10.5 - In merito agli interventi di recupero e miglioramento energetico delle torri esistenti si prevede di sostituire le facciate esistenti o si dovrà intervenire mantenendo l'esistente con delle aggiunte?

10.6 - Si chiede di indicare a quale tipologia costruttiva corrispondono le facciate degli edifici esistenti;

10.7 - Si chiede di indicare a quanto ammontano i costi degli interventi atti a valorizzare il recupero e il miglioramento energetico delle torri esistenti?

10.8 - Si chiede di mettere a disposizione una tabella riassuntiva delle superfici totali necessarie per la costruzione della nuova torre?

10.9 - Si richiede di ricevere- se disponibile- eventuale documentazione (relazioni, elaborati grafici..) descrittiva del sistema strutturale e degli impianti delle due torri esistenti, eventuali Verifiche di Vulnerabilità sismica ed, in generale, quanto riconducibile al sistema strutturale adottato.

10.10 - In merito ai requisiti tecnici a) Elenco dei servizi di pag. 9 del Disciplinare di gara, si chiede di chiarire se, in caso di raggruppamento, la richiesta che "ciascun componente del raggruppamento (compreso il geologo) debba apportare una quota seppur minima presentando servizi di qualunque tipologia che abbiano ad oggetto le categorie di lavori indicate al punto a)" non è da considerarsi per l'eventuale geologo in quanto le prestazioni di quest'ultimo non prevedono le classi e categorie richieste dal disciplinare

10.11 - Si richiede di mettere a disposizione le seguenti informazioni:

Riepilogo consumi annui elettrici, metano, acqua delle torri esistenti

Potenza caldaie, trasformatori, gruppi elettrogeni ecc.

Tipologia gruppi refrigeratori: con torri evaporative o con condensazione ad aria

Tipologia di efficientamento recente su impianti esistenti, se effettuato.

Si risponde per punti ai quesiti formulati:

10.1 - Come indicato nel DPP a pag.10 non sono evidenziate particolari limitazioni per la progettazione e il dimensionamento sia della sala espositiva per mostre sia della sala per eventi e presentazioni.

10.2 - Così come indicato a pagina 14 del DPP (capitolo 3.d): gli "spogliatoi dedicati ai dipendenti (locali finestrati completi di docce, da ubicarsi a piano terra in prossimità di bagni, divisi per sesso): dovranno essere progettati per ospitare almeno 5 persone cadauno e provvisti di armadietti con chiusura a chiave e panche". In altri termini, gli spogliatoi per i dipendenti devono essere previsti esclusivamente a piano terra e dovranno essere 2, uno per gli uomini e uno per le donne, e dimensionati in modo da ospitare almeno 5 persone cadauno.

10.3 - Per l'URP non sono evidenziate particolari limitazioni per la sua progettazione e il suo dimensionamento. Ciò premesso, l'attuale URP presente all'interno del centro direzionale di Novoli (che dovrà essere ricollocato nella nuova torre) ha una dimensione in pianta di circa 165 mq. Attualmente ospita in totale 5 postazioni lavoro, in parte dedicate al front office (con un grande atrio-ingresso allestito con uno spazio di attesa per accogliere i cittadini) e in parte al back office con uffici (con una postazione singola e una postazione doppia).

10.4 - Si richiama il quesito n. 5 del 11/07/2022. In particolare, a pag. 10, il DPP riporta "L'edificio potrà essere organizzato in uno o più corpi di fabbrica, si svilupperà in altezza (che in ogni caso, dovrà essere almeno pari alla quota degli edifici circostanti in modo da ricongiungere lo sguardo con la Firenze storica) e dovrà garantire il mantenimento dei profili morfologici esistenti".

10.5 - Il DPP, a pag. 13, sottolinea che l'intervento di riqualificazione prima di tutto deve trovare una soluzione capace di armonizzare il disegno delle torri esistenti a quello della nuova Terza Torre, costruendo in particolare un legame con il contesto urbano circostante. Pertanto con l'intento di lasciare maggiore libertà ai progettisti, si può presupporre che l'involucro esistente possa essere anche smontato, e sostituito con nuovi elementi o nuovi sistemi costruttivi, necessari a formare i nuovi profili esterni delle due torri esistenti.

10.6 - Si rimanda alla lettura dell'Allegato IV, dove oltre alle caratteristiche termiche ed igrometriche dei componenti finestrati e opachi è visibile anche la stratigrafia dell'involucro esterno dei due palazzi esistenti.

Si evidenzia comunque che l'involucro esterno delle due torri è composto da una parte vetrata con infissi in alluminio e da una parte opaca di spessore di 82 mm; inoltre, internamente nella parte bassa, al di sotto degli infissi, è presente un cassonetto per il passaggio degli impianti (riscaldamento e condizionamento) per uno spessore totale della parete di 402 mm.

10.7 - Si rimanda alla lettura del quesito n. 7 del 11/07/2022. Il costo per l'esecuzione degli interventi di riqualificazione degli edifici esistenti (Palazzo A e Palazzo B) non è stato indicato all'interno dei documenti di gara e non sarà oggetto di valutazione da parte della Commissione.

10.8 - Le superfici sono state indicate all'interno del DPP, dell'Allegato I e II. Si specifica che tutte le superfici sono indicative per consentire al concorrente di individuare le migliori soluzioni compatibili e coerenti con la propria idea progettuale. "In ogni caso, l'organizzazione complessiva degli spazi dovrà comunque risultare adeguata agli standard minimi dimensionali previsti dalla normativa vigente", come richiamato all'interno del DPP.

10.9 - Il DPP a pag. 13 riporta: "L'involucro di progetto dovrà avere elevate caratteristiche di risparmio energetico senza, per questo, costituire un aggravio significativo dei livelli di sicurezza sismica dei Palazzi." Inoltre, come indicato nel criterio B1 a pag.22 del disciplinare è necessario che il progetto valorizzi "il recupero e il miglioramento energetico ambientale delle torri esistenti attraverso il rivestimento esterno e il pacchetto isolante proposto".

Pertanto, ai progettisti non è richiesta la verifica strutturale, impiantistica ed energetica dei fabbricati dei Palazzi esistenti e neppure dei dettagli costruttivi. L'Amministrazione, con il presente bando di concorso, è interessata ad acquisire l'idea progettuale generale del solo involucro esterno che, come richiamato nel DPP, la sua progettazione dovrà "essere orientata: a promuovere un'azione di riduzione dei consumi di energia primaria e dei costi di gestione; a una maggiore durabilità dei materiali e dei componenti, all'agevole sostituibilità degli elementi e controllabilità delle prestazioni nel tempo; a creare i presupposti perché gli elementi in progetto siano sostenibili economicamente nel medio lungo periodo". Inoltre l'intervento di riqualificazione dovrà cercare di "armonizzare il disegno delle torri esistenti alla nuova "terza torre" costruendo un legame con il contesto urbano circostante".

10.10 - Come esplicitato nel Disciplinare di Concorso in merito ai requisiti di capacità tecniche e professionali, si ribadisce che ciascun componente di un raggruppamento, compreso il geologo, dovrà apportare una quota, seppur minima, dei requisiti, dimostrando di aver eseguito servizi nelle categorie di lavori indicate nella tabella 2 di pag. 9.

10.11 - Il presente concorso, così come indicato a pag. 6 del DPP, prevede: "nella prima fase la riqualificazione unitaria dell'intero lotto, la ristrutturazione del solo involucro esterno dei Palazzi A e B, la costruzione della Terza Torre, la rivisitazione della viabilità interna, gli spazi esterni a verde e i parcheggi. Nella seconda fase del concorso sarà previsto l'approfondimento della progettazione della Terza Torre e delle sue aree periferiche". Si ritiene dunque che i dati richiesti non siano necessari ai fini del concorso in oggetto. Si sottolinea anche che, come indicato nel criterio B1 a pag.22 del disciplinare, sarà oggetto di valutazione da parte della Commissione di gara la valorizzazione del "recupero e il miglioramento energetico ambientale delle torri esistenti attraverso il rivestimento esterno e il pacchetto isolante proposto". Non è richiesto, dunque, ai progettisti la verifica energetica dell'intero complesso dei due Palazzi esistenti.

Domanda n. 11 del 26/07/2022

11 - Gli interventi di collegamento delle torri esistenti, possono prevedere la parziale modifica del layout interno delle 2 torri, o la pianta interna delle torri deve essere considerata inalterabile?

Fermo restando che il concorso di progettazione mira ad aumentare il numero complessivo delle postazioni di lavoro del Centro Direzionale di Novoli, sono da evitare, per quanto possibile, modifiche del layout interno delle due torri esistenti che comportino una riduzione del numero di uffici, ovvero delle postazioni di lavoro, attualmente disponibili. In ogni caso la soluzione progettuale da adottare è a discrezione del concorrente, che potrà tener conto degli attuali vincoli interni al fabbricato come: il nucleo degli ascensori, le scale di emergenza, le colonne degli impianti, i servizi igienici (colonne di scarico), e quanto rilevabile negli architettonici forniti.

Domanda n. 12 del 27/07/2022

Si chiedono i seguenti chiarimenti:

12.1 - Per quanto riguarda il vincolo relativo al distanziamento dalla strada, visto che la classificazione funzionale della rete viaria del Comune di Firenze definisce via Novoli come strada interquartiere e di distribuzione primaria e visto che secondo la classificazione nazionale del art. 2 del Codice della strada, via Novoli può essere iscritta all'interno della strada di tipologia D, strade urbane di scorrimento, si chiede conferma del vincolo di distanza del confine stradale di 20 m.

12.2 - Chiediamo conferma in merito all'altezza dell'interpiano delle due torri esistenti (A e B) di 3.05 m.

12.3 - Con i 35 mln di budget che tipo di finiture interne si prevede di raggiungere per la terza torre?

12.4 - Qual è all'incirca l'affluenza media giornaliera del pubblico?

12.1 - Il Consiglio Comunale di Firenze con Deliberazione n. DC/2022/00013 ha provveduto all'approvazione definitiva dell'aggiornamento del Piano Generale del Traffico Urbano (PGTU) - Parte Seconda, nell'ambito del quale è stata aggiornata la Classificazione funzionale delle strade.

Secondo la suddetta classificazione, Via di Novoli è identificata come strada interquartiere e di distribuzione primaria. Per le caratteristiche proprie della strada, si ritiene che Via di Novoli possa essere più assimilata ad una strada di quartiere (tipo E), per la quale il Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo Codice della Strada (decreto del Presidente della Repubblica 16 dicembre 1992, n. 495) indica all'art. 28 comma 2: "Per le strade di tipo E e F, nei casi di cui al comma 1, non sono stabilite distanze minime dal confine stradale ai fini della sicurezza della circolazione".

In ogni caso, considerate le preesistenti e le recenti urbanizzazioni dell'area intorno a Via di Novoli, si ritiene possibile e consigliabile per la nuova edificazione della Terza Torre cercare di mantenere un certo allineamento stradale con queste strutture, che hanno una distanza minima dalla carreggiata stradale, destinata alla circolazione dei veicoli, di circa 12 metri. In ogni caso il progetto risultante vincitore andrà in conferenza dei servizi alla valutazione del servizio di viabilità del Comune di Firenze

12.2 - Si rimanda alla visualizzazione degli elaborati di rilievo forniti tra la documentazione di concorso (prospetti e sezioni in scala).

12.3 - L'importo lavori, comprensivo dei costi della sicurezza, pari a 35.000.000,00 comprende le opere di edilizia, strutture, impianti (elettrici, termici, idraulici, meccanici, di sicurezza, domotici, ecc.) e tutti quei lavori per dare l'opera compiuta a perfetta regola d'arte e funzionante per ospitare gli utenti (come ad esempio le pavimentazioni interne ed esterne, infissi, sanitari, vegetazione, ecc.). Nell'importo sopraindicato è da considerarsi esclusa la fornitura degli arredi. Si specifica comunque che gli spazi dovranno essere progettati con una esemplificazione degli arredi, così come previsto dal criterio D2 "Tutela della salute e benessere dei lavoratori", pagina 24 del Disciplinare. Non è prevista una specifica tipologia di finitura interna.

12.4 - La stima dell'affluenza media giornaliera del pubblico, nel periodo ante covid è così suddivisa:

- Portineria Palazzo A, in media 50 persone con picchi di oltre 60 (escluse le utenze interne);

- Portineria Palazzo B, in media 80 persone con picchi di oltre 120 (escluse le utenze interne);

- Uffici URP, in media 30 persone (escluse le utenze interne).

Domanda n. 13 del 27/07/2022

13 - Si chiede se si può fare una connessione di piano interrato della Terza Torre con quelli di Torre A & B?

Si rimanda alla lettura del capitolo 3.b del DPP che riporta: "L'edificio potrà prevedere fino a due piani interrati/seminterrati che saranno utilizzati per magazzini, locali tecnici, archivi e spazi di sosta. Infine potrà essere previsto un collegamento carrabile e pedonale con il piano interrato esistente" (piano interrato delle torri esistenti).

Domanda n. 14 del 27/07/2022

14 - Il Bar/Catering necessita di un ingresso collegato esclusivamente alle zone interne delle tre torri oppure deve essere accessibile da un ingresso esterno?

Se la domanda si riferisce ad un collegamento carrabile esso potrebbe avvenire tramite l'ingresso principale e/o attraverso uno specifico passo carraio. Se invece la domanda si riferisce ad un collegamento pedonale esso potrebbe avvenire sia tramite un ingresso interno al lotto sia tramite un ingresso esterno al lotto (per esempio attraverso l'eventuale ingresso dell'auditorium, della sala mostre etc.). Queste scelte sono a discrezione del progettista.

Domanda n. 15 del 27/07/2022

15 - Spett.le Stazione appaltante, we have these questions:

15.1 - Maximum amount of buildable area on the plot (including Terza Torre, security buildings, etc. etc.)

15.2 - Maximum amount of buildable area for the Terza Torre

15.3 - Maximum amount of buildable area for the Terza Torre at ground floor

15.4 - Maximum height for the Terza Torre and maximum number of floors

15.5 - Maximum number of people for the Terza Torre and related maximum occupancy per floor

15.6 - When redesigning the façade of the two existing buildings, is it possible to alter their area for example inserting balconies or loggias

15.7 - When redesigning the façade of the two existing buildings, the new proposed façade should sit within the same dimensions of the current facade.

15.1 - Si richiama il quesito n. 5 del 11/07/2022. Il Regolamento Urbanistico del Comune di Firenze non pone alcun indice da rispettare, come la quantità massima di superficie edificabile del lotto.

15.2 - Si richiama il quesito n. 5 del 11/07/2022. Il Regolamento Urbanistico del Comune di Firenze non pone alcun indice da rispettare, come la quantità massima di superficie edificabile per la Terza Torre.

15.3 - Non essendo presenti particolari vincoli sulla dimensione, la soluzione progettuale da adottare è a discrezione del concorrente. Si rimanda alla lettura del DPP a pagina 8, 10 e 14 dove sono descritti i servizi, la hall/ingresso e le altre aree specifiche presenti a piano terra.

15.4 - Si richiama i quesiti n. 5 del 11/07/2022 e n. 10 (10.4) del 15/07/2022. Nei documenti del bando non è specificato un numero minimo o massimo di piani che sono a discrezione del progettista.

15.5 - Si richiama il quesito n. 6 del 11/07/2022. L'occupazione per piano verrà determinata dalla scelta progettuale fatta dal progettista.

15.6 - Non c'è alcuna limitazione per la progettazione dell'involucro dei due palazzi esistenti. Relativamente all'inserimento di questi elementi aggettanti si richiama il dpp a pag. 13 che riporta: "L'involucro di progetto dovrà avere elevate caratteristiche di risparmio energetico senza, per questo, costituire un aggravio significativo dei livelli di sicurezza sismica dei Palazzi."

15.7 - Non c'è alcuna limitazione per la progettazione dell'involucro dei due palazzi esistenti, la soluzione progettuale da adottare è a discrezione del progettista.
