

Tavolo Engineering & Project Management

RE | ITALIAN PLAN OF WORK

IPW v01

efficienza | regole | trasparenza

per la qualità del progetto

Relatori:

Presidente del tavolo - Luca Giannelli **United Consulting** | **MSC Associati**

Viviana CAVARRA - BLV – **Belvedere & Partners**

Luigi GOFFREDO **COSTIM**

Luciano MANFREDI **INVESTIRE SGR**

Carlo VALSECCHI **Hines**



Tavolo Engineering & Project Management

Presidente: Luca Giannelli (**United Consulting | MSC Associati**)

Dal 2024 hanno partecipato 36 associati:

Marco ANSELMi **Protos Real Estate**; Antonio BELVEDERE - **BLV-Belvedere & Partners**; Andrea BENVENUTI - **Logistics Capital Partners**; Roberto CANTU' - **LC&Partners**; Viviana CAVARRA - BLV – **Belvedere & Partners**; Davide CHIUMENTI **Near SGR**; Guerino CILLI – **Renovalo**; Lorenzo DEI POLI – **Recchiengineering**; Giuseppina DELLA GERMANIA **RINA Prime Value Services**; Enrico FEDRIGHINI **United Risk Management**; Alessandra GALBIATI – **Colliers**; Lorena GIANLORENZI - **Jones Lang LaSalle**; Giacomo GIORDANO – **RYZE**; Luigi GOFFREDO – **COSTIM**; Evaristo IORI - **GaS Studio**; Matteo LAVAZZA - **Jones Lang LaSalle** - Luciano MANFREDI **INVESTIRE SGR**; Marcello MARODER - **RINA Prime Value Services**; Carlo MASTRANGELO **United Risk Management**; Pierpaolo MICHELANGELI **Renovalo**; Paolo MICUCCI **Generali Real Estate**; Luca MEDIOLI - **United Consulting**; Mirko MURRONE – **RYZE**; Gianluca MUSARDO **COVIVIO**; Andrea Attilio NOBILE **Prelios SGR**; Thea PEDONE **RENOVIT**; Federica POTENZA **United Consulting**; Antonio RAIA **United Consulting**; Laura RENDA **DoveVivo**; Cristiano RONCATI - **3i group**; Claudia SORAVIA **RYZE**; Andre STRAJA **GaS Studio**; Alessandro SUDATI **CONTECO Check**; Marco TOMO **Generali Real Estate**; Carlo VALSECCHI **Hines**; Alessandro ZOPPINI **Studio Zoppini Architetti**

Tavolo Engineering & Project Management

Una standardizzazione dei processi per migliorare l'efficienza e la qualità del settore immobiliare.

PROJECT FOCUS

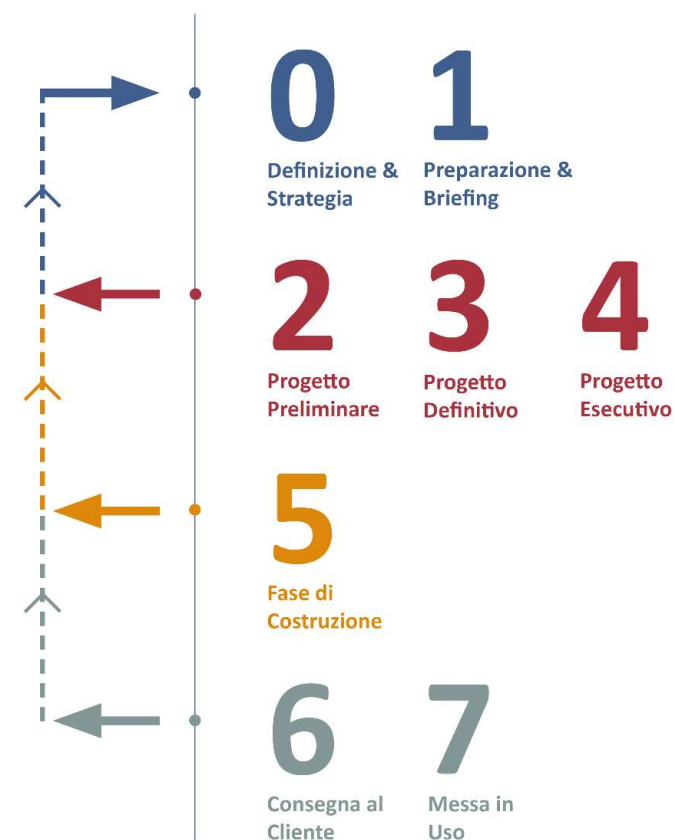
- Come migliorare la qualità del progetto
- Come efficientare il processo
- Riduzione della conflittualità



IPW

Italian Plan of Work

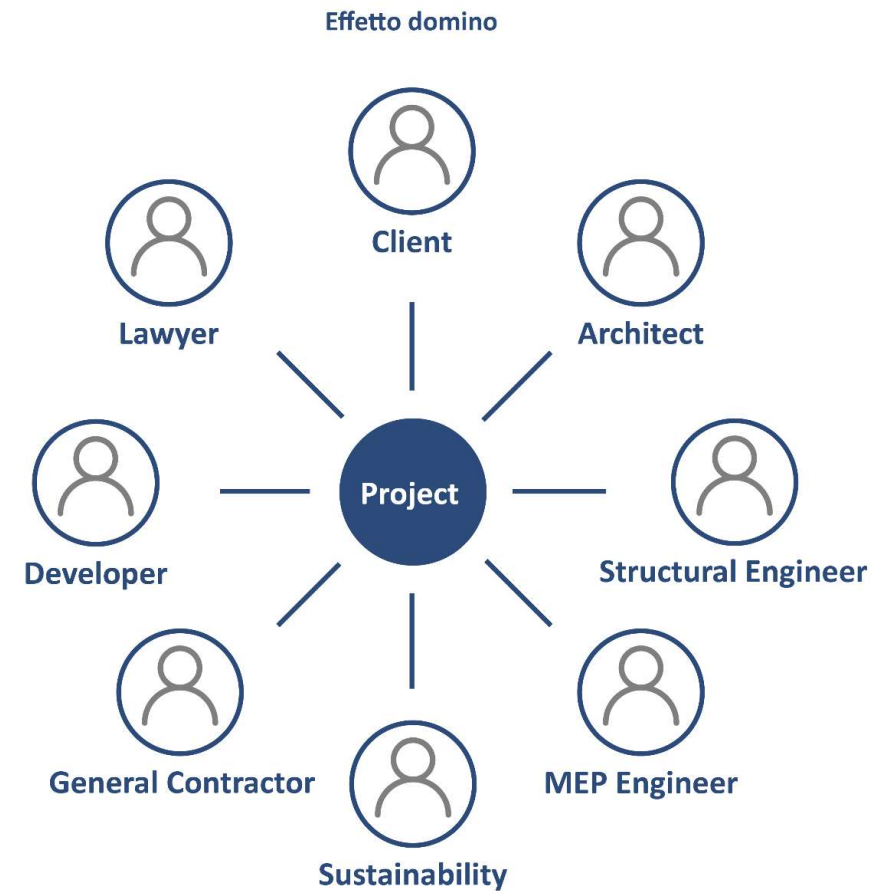
Metodo di lavoro



Italian Plan of Work

KEY PRINCIPLES

- Evitare di scaricare in modo eccessivo i rischi
- Rispetto dei ruoli e delle responsabilità (RACI)
- Piattaforme digitali e BIM come strumenti
- Applicare l'etica nel processo | Well-being



[illegible]

NOTE: L'IPW è stato predisposto sulla base dei seguenti presupposti: si intendeva analizzare due casi che principali, cioè un edificio ad uso ufficio residenziale nelle condizioni di **Giovanella Brownfeld**, progettando in virtù di un **appalto a corpo**. Il seguente schema andrà letto unicamente di documento principale dell'IPW e a

Gli Strumenti dell'IPW

STR01 Schema Brief Strategico

STR02 Concorso di idee

STR03 Asset Pian

STR04 Studio di Fattibilità

STR05 Gantt del percorso autorizzativo

***STR06 Matrice Rischio/Costi/Tempo**

STR07 Tabella delle superfici e funzioni

STR08 Tipologia di Appalto

STR09 Matrice RACI

STR10 Integrity Management

STR11 Quadro Economico

***STR12 Report ESG di progetto**

STR13 Modello Richiesta di Offerta

STR14 Elenco Deliverables - Progetto Esecutivo

STR15 Gestione delle piattaforme digitali

STR16 Linea Guida BIM

STR17 Elenco documenti di appalto contrattuali

STR18 Criteri di selezione impresa

STR19 Procedure operative direzione lavori

STR20 RFI

STR21 Validazione del progetto

***STR22 Report Ambientale**

***STR23 Report sull'impatto sociale**

***Next Step**

LUCIANO MANFREDI

Il Ruolo del Committente

**IPW0 e IPW1: Definizione strategica,
alternative progettuali e briefing**



Le Scelte sono del Committente

1 Brief Strategico dell'Intervento

Elaborato con l'Advisor Commerciale
come Linea Guida del Progettista

2 Studio di Fattibilità

Simulazioni strategiche, commerciali,
tecniche ed economiche dell'Intervento

LUIGI GOFFREDO

La chiave: il Project Manager

1

PROGETTAZIONE [IPW3 e IPW4]

Azioni: Coordinamento dei progettisti, quotazione economica in budget e redazione documentazione per istruire la gara di appalto.

Output: Progetto esecutivo cantierabile approvato dagli enti e contratti pronti per il cantiere.

2

COSTRUZIONE [IPW5]

Azioni: Coordinamento DL, CSE, RL, verifica e monitoraggio degli avanzamenti (SAL), monitoraggio dei subappaltatori e verifica della sicurezza.

Output: Rispetto del Budget, gestione delle varianti e delle criticità emerse durante la costruzione.

3

CONSEGNA [IPW6]

Azioni: Verificare la completezza dei lavori e la rispondenza dell'opera al progetto, Collaudo statico/amministrativo, chiusura dei contratti di cantiere e attivazione delle utenze.

Output: Raccolta della documentazione necessaria per la messa in uso (collaudi, Di.CO, As-Built etc)

4

MESSA IN USO [IPW7]

Azioni: Verifica dei manuali e attuazione delle manutenzioni programmate degli impianti e conduzione degli spazi (Facility Management).

Output: Registri di controllo aggiornati, report energetici e rinnovo dei titoli di sicurezza (CPI)

OBIETTIVI

Ingegnerizzare il progetto,
ottenere i permessi edilizi e
affidare l'appalto

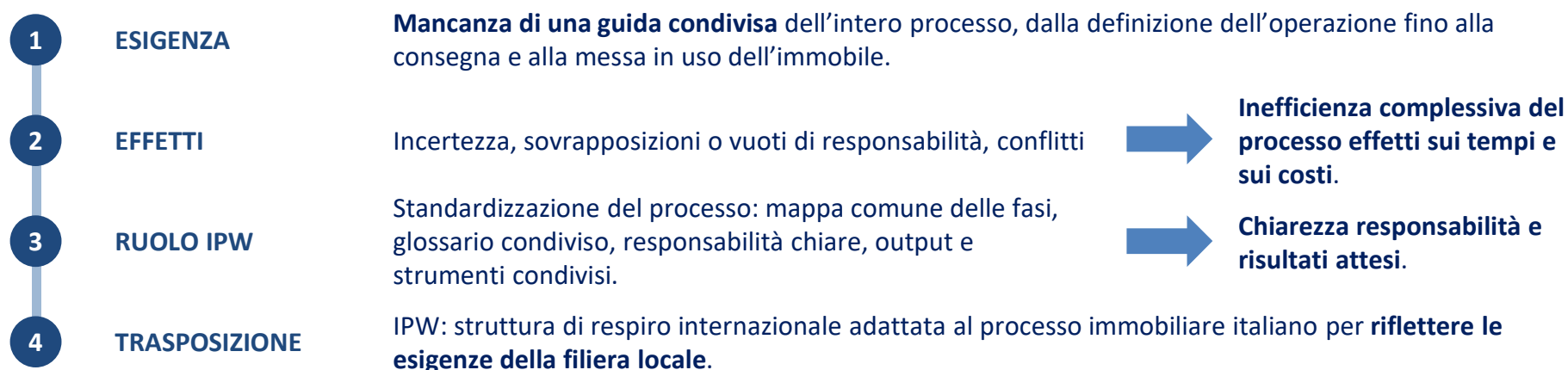
Realizzare le opere rispettando
tempi, budget e standard
qualitativi

Ottenere i collaudi e trasferire
formalmente l'immobile

Avviare la gestione operativa
monitorando consumi ed
efficienza nel tempo

CARLO VALSECCHI

Le best practice internazionali | Perché il settore immobiliare ha bisogno di un Italian Plan Of Work



OBIETTIVO

Una base comune per rendere il processo immobiliare più leggibile e confrontabile, nel contesto italiano.

VIVIANA CAVARRA

La coerenza contrattuale e l'importanza di una richiesta di offerta senza ambiguità interpretative



CONCLUSIONI

PROSSIMI PASSI

- 1 Raccolta commenti alla prima release IPWv01
- 2 Definizione di ulteriori strumenti:
 - STR06 Matrice Rischio/Costi/Tempo
 - STR12 Report ESG di progetto
 - STR22 Report Ambientale
 - STR23 Report sull'impatto sociale

