

IL METODO OPERATIVO DI PRJ GROUP

Il lavoro di PRJ Group si sviluppa secondo un processo strutturato e rigoroso, finalizzato a garantire il controllo completo di ogni fase progettuale e realizzativa: dalla prima analisi dello stato dei luoghi fino alla chiusura amministrativa dell'intervento.

Il nostro studio è in grado di seguire l'intero ciclo dell'opera, offrendo un servizio integrato che comprende concept design, progettazione, direzione lavori (DL), coordinamento della sicurezza in fase di progettazione e di esecuzione (CSP e CSE), attività HSSE, rilievi, regolarizzazione edilizia e catastale, nonché pratiche di collaudo e rilascio finale (RL).

Di seguito, il processo operativo applicato al progetto in oggetto.

1. RILIEVO METRICO E RESTITUZIONE DELLO STATO DI FATTO

La prima fase consiste nel sopralluogo tecnico e nel rilievo completo dell'immobile.

I rilievi vengono eseguiti mediante strumentazione laser, così da ottenere una restituzione accurata delle geometrie, delle superfici e delle altezze interne. A questa attività si affianca la raccolta di documentazione fotografica utile alla successiva lettura tecnica dello spazio.

Sulla base dei dati acquisiti viene quindi elaborato lo stato di fatto, indispensabile per ogni verifica successiva e per l'avvio della progettazione.

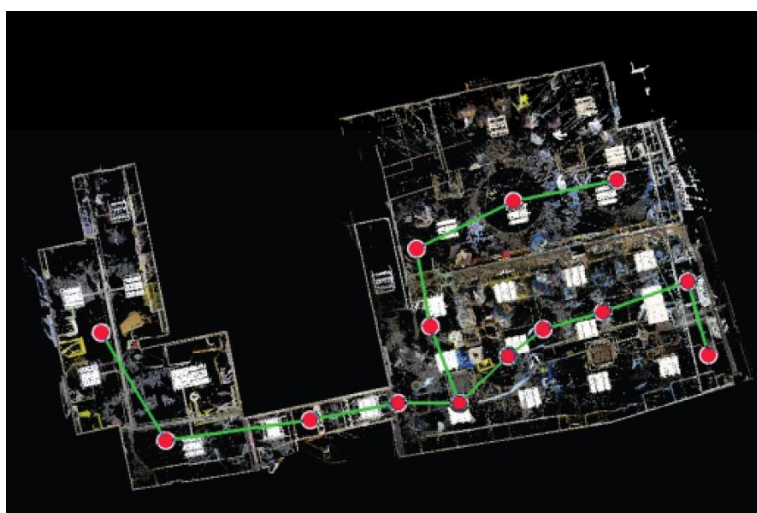


Figura 1. Mappa delle postazioni laser

2. VERIFICA DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE URBANISTICO-CATASTALE

Parallelamente al rilievo, procediamo con un'approfondita analisi della documentazione amministrativa e tecnica dell'immobile, al fine di verificare la corrispondenza tra lo stato reale dei luoghi e i titoli abilitativi, gli elaborati depositati e la documentazione catastale esistente.

In questa fase il nostro studio svolge attività di due diligence e redige, ove necessario, la dichiarazione di conformità.

L'obiettivo è accertare la piena regolarità dell'immobile sotto il profilo edilizio, urbanistico e catastale.

Qualora emergano difformità, PRJ Group provvede a gestire l'intera procedura di regolarizzazione della distribuzione interna e della consistenza immobiliare, sia sotto il profilo comunale sia sotto quello catastale, fino al completo riallineamento tra stato legittimo e stato reale. In parole semplici: prima si mette ordine nei documenti, poi si disegna il futuro. È il vecchio buon metodo, e continua a funzionare benissimo.

3. SVILUPPO DEL LAYOUT PROGETTUALE

Una volta completata la verifica preliminare e chiarito il quadro normativo dell'immobile, si passa alla fase progettuale vera e propria.

Sulla base delle esigenze del committente, elaboriamo una proposta distributiva coerente con le richieste funzionali, estetiche e tecniche del progetto. Questa fase comprende il confronto con il cliente, l'affinamento delle soluzioni planimetriche e la definizione del layout finale.

Solo dopo la condivisione e l'approvazione della distribuzione interna si procede allo sviluppo delle successive fasi tecniche.

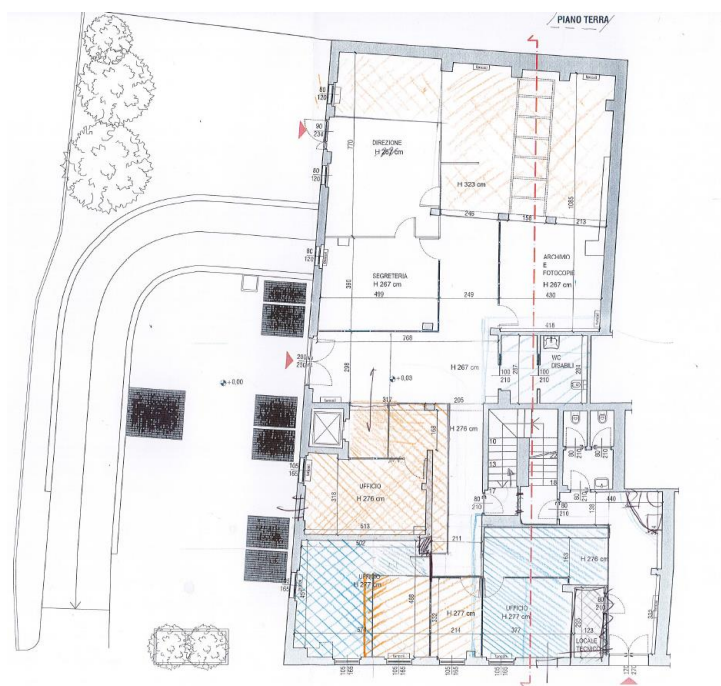


Figura 2. Prime ipotesi planimetriche

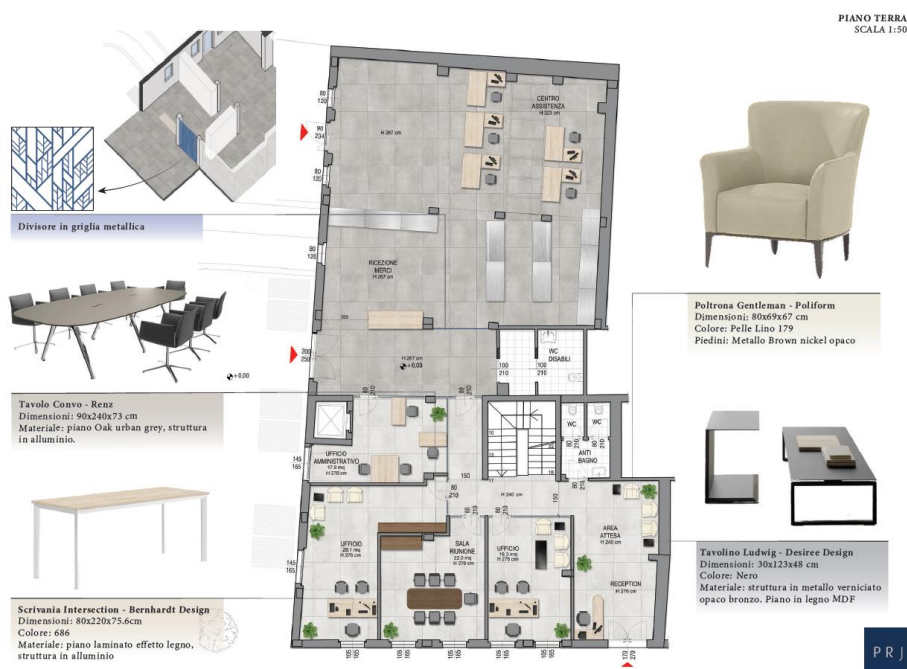


Figura 3. Moodboard degli arredi

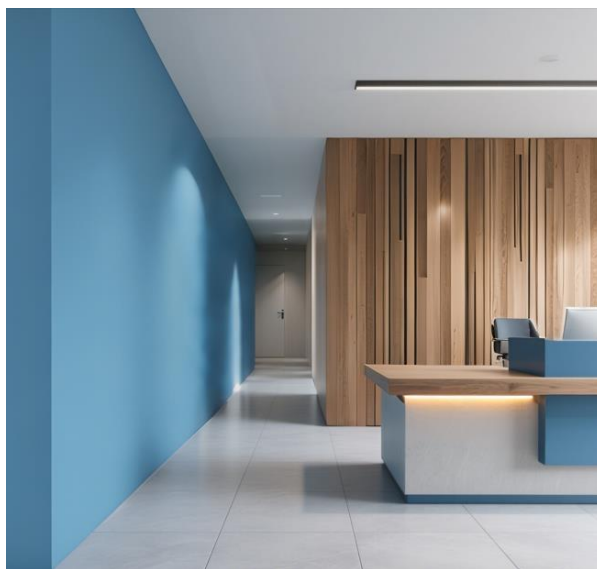


Figura 4. Uno dei render di progetto

4. PROGETTO ESECUTIVO E COMPUTAZIONE DELLE OPERE

Definita la soluzione di progetto, il nostro studio redige il progetto esecutivo, sviluppando in modo dettagliato tutti gli elaborati necessari alla corretta realizzazione dell'intervento.

In questa fase vengono predisposti anche i computi metrici estimativi, comprensivi delle lavorazioni edili, delle finiture e delle opere impiantistiche, con particolare riferimento anche agli interventi di natura elettrica.

L'obiettivo è fornire al committente e alle imprese una base chiara, coordinata e tecnicamente controllata per l'esecuzione dei lavori.

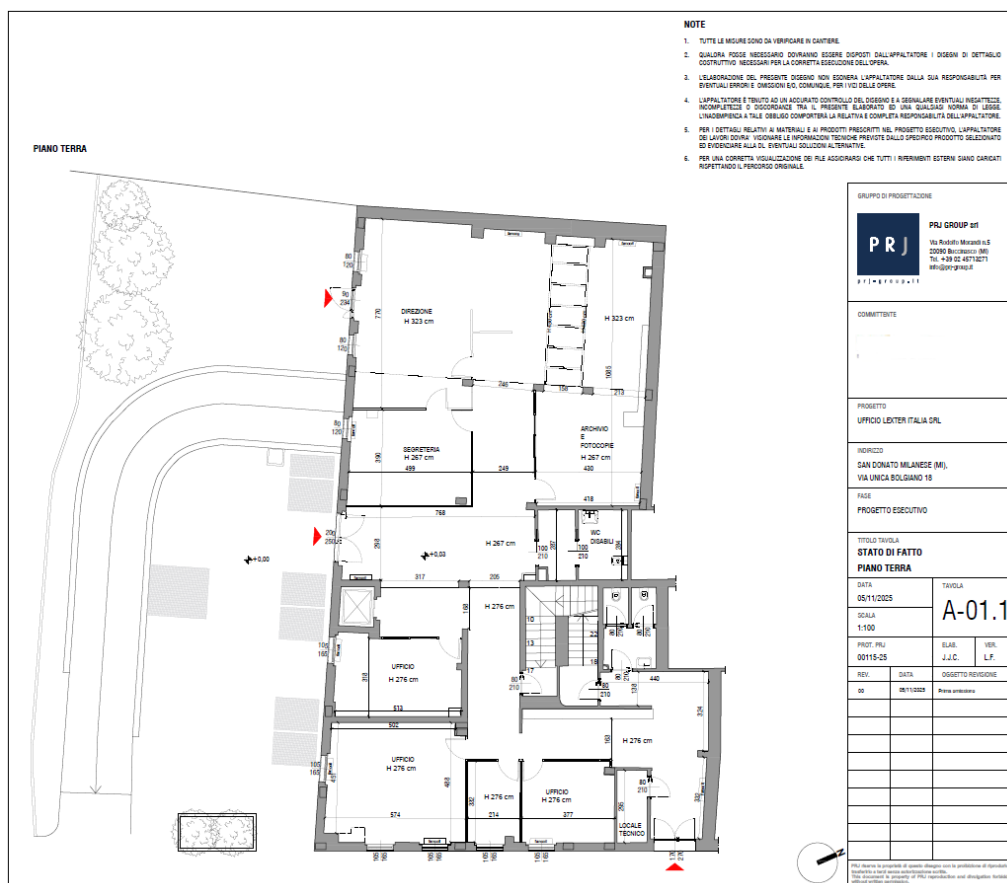


Figura 5. Planimetria dello stato di fatto

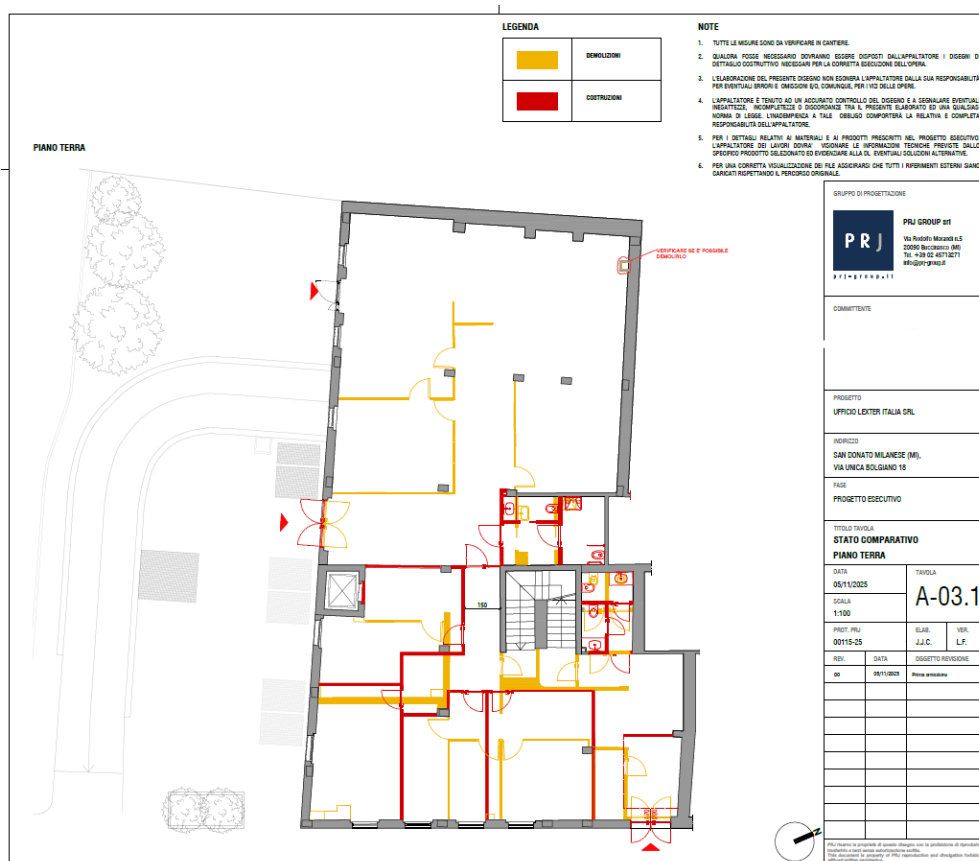


Figura 6. Planimetria comparativa

5. PREDISPOSIZIONE E DEPOSITO DELLA PRATICA EDILIZIA

Una volta approvati gli elaborati progettuali, procediamo con la predisposizione e il deposito della pratica edilizia presso il Comune competente.

Nel caso specifico, è stata presentata una CILA, corredata da tutta la documentazione tecnica e amministrativa necessaria all'avvio legittimo dell'intervento.

Questa fase richiede particolare attenzione sia alla coerenza degli elaborati, sia alla correttezza formale della documentazione allegata, affinché l'iter autorizzativo si svolga senza criticità.

6. ASSISTENZA IN FASE ESECUTIVA E COORDINAMENTO TECNICO

Durante l'esecuzione delle opere, PRJ Group è in grado di seguire il cantiere attraverso attività di Direzione Lavori, coordinamento tecnico e controllo della corretta esecuzione rispetto al progetto approvato.

A seconda della natura dell'intervento, lo studio può inoltre assumere gli incarichi di CSP, CSE e HSSE, garantendo il presidio degli aspetti legati alla sicurezza, alla conformità operativa del cantiere e al coordinamento tra le figure coinvolte.

L'obiettivo, in questa fase, non è soltanto verificare che si costruisca, ma che si costruisca correttamente, nel rispetto del progetto, delle norme e della qualità richiesta.

7. CHIUSURA LAVORI E AGGIORNAMENTO CATASTALE

Al termine dell'intervento, il nostro studio provvede alla chiusura amministrativa della pratica mediante presentazione della fine lavori.

Successivamente, qualora le modifiche eseguite abbiano comportato variazioni della planimetria o della distribuzione interna, procediamo con l'aggiornamento catastale tramite DOCFA, così da assicurare la piena coerenza tra lo stato realizzato e la documentazione ufficiale depositata.

8. UN SERVIZIO COMPLETO, DAL RILIEVO ALLA REGOLARIZZAZIONE FINALE

Il valore del metodo di PRJ Group risiede nella capacità di affrontare il progetto in maniera completa e coordinata:

dal rilievo laser alla verifica di conformità, dalla due diligence alla progettazione esecutiva, dalla pratica edilizia alla direzione lavori, fino alla chiusura finale con aggiornamento catastale.

Questo approccio consente di ridurre le incertezze, prevenire criticità autorizzative e garantire al committente un percorso chiaro, tecnicamente solido e normativamente corretto in ogni sua fase.