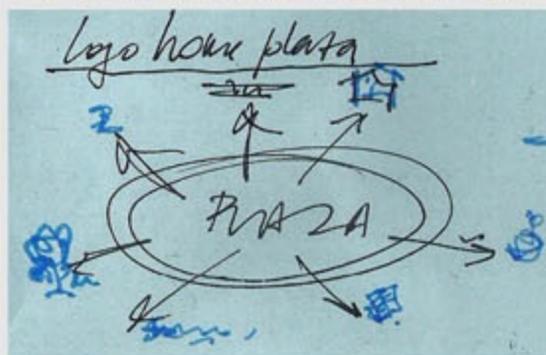


# Bologna, Via Guinizelli 17

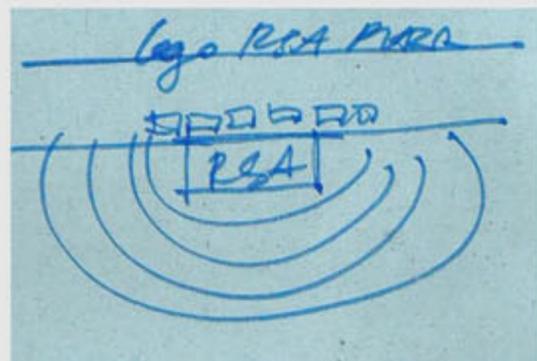
BOLOGNA  
PALAZZO EX PROCURA

PROJECT

**FACILITIES\_BUSINESS  
AND HOME PLAZA**



**RESIDENTIAL AND HEALTH PLAZA**



**VALORIZZAZIONE DEL BENE  
TRAMITE CAMBIO D'USO  
CONNESSO A LAVORI DI RISTRUTTURAZIONE  
ED AMMODERNAMENTO**

progetto preliminare

I emissione: Bologna 2014.07.03

II emissione: Bologna 2014.07.18

riveduta e corretta come da richieste Committente

Unipol

## Bologna, Via Guinizelli 17

indice

premesse:

- tipo d'intervento
- tipo d'incarico
- consistenze stato di fatto

due diligence sintetica sullo  
stato di fatto: giuridica, storica,  
catastale, urbanistica e  
funzionale

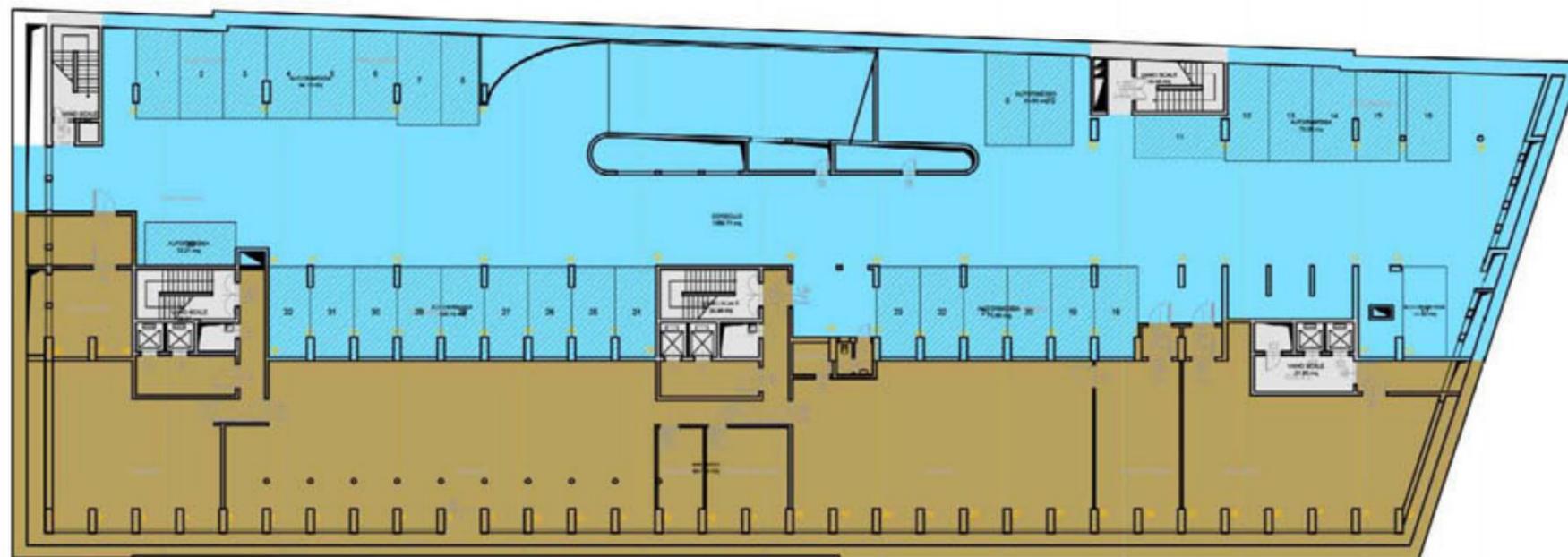
report fotografico



# Bologna, Via Guinizelli 17

## premesse:

- consistenze stato di fatto piano secondo interrato



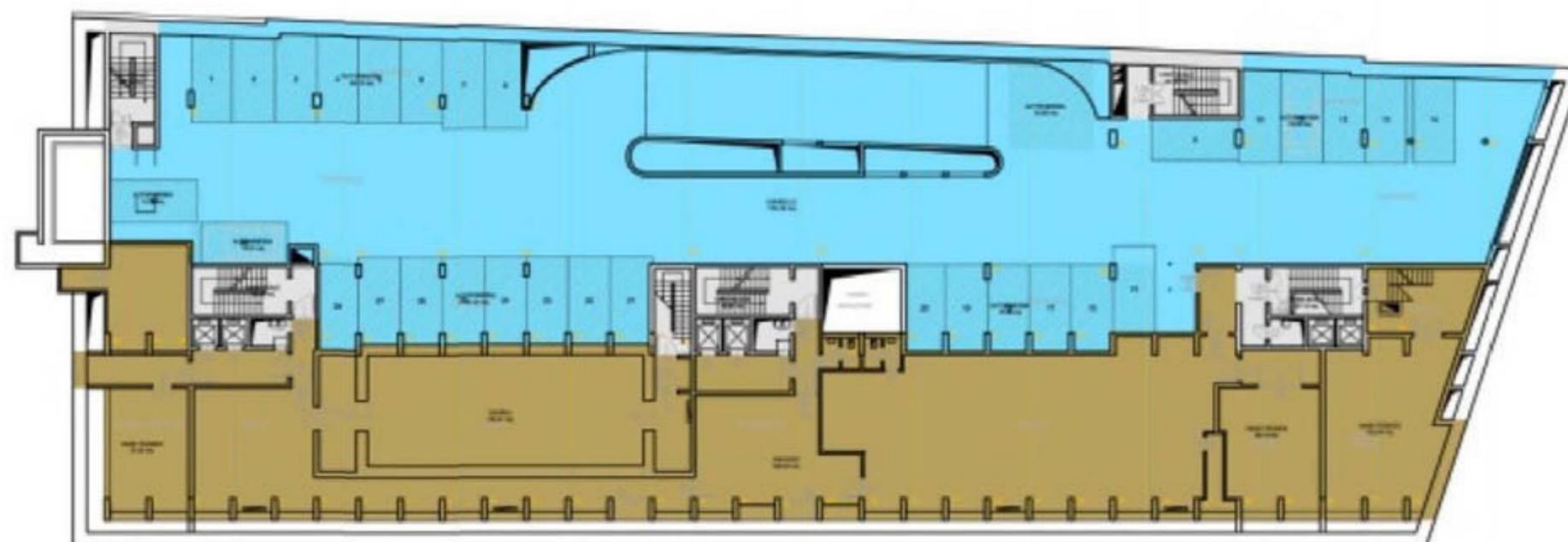
PIANO SECONDO INTERRATO

- SUPERFICIE LORDA TOTALE COMPARTO AUTORIMESSA mq 1'289.74
- SUPERFICIE LORDA TOTALE COMPARTO MAGAZZINI E VANI SCALA mq 1'084.59
- SUPERFICIE COPERTA LORDA TOTALE DI PIANO mq 2'374.33

## Bologna, Via Guinizelli 17

### premesse:

- consistenze stato di fatto  
piano primo interrato



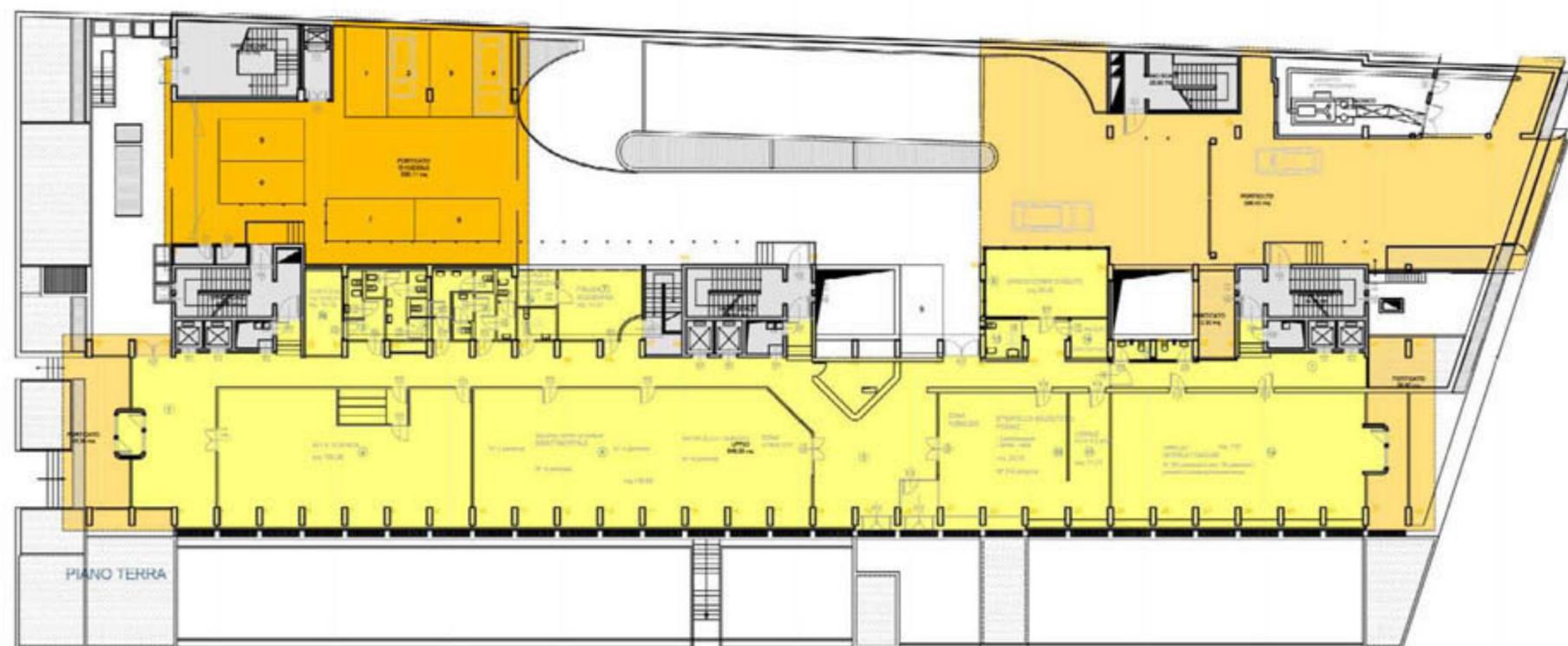
PIANO 1° INTERRATO

- |   |             |
|---|-------------|
| - SUPERFICIE LORDA TOTALE COMPARTO AUTORIMESSA            | mq 1'154.83 |
| - SUPERFICIE LORDA TOTALE COMPARTO MAGAZZINI E VANI SCALA | mq 1'026.96 |
| - SUPERFICIE COPERTA LORDA TOTALE DI PIANO                | mq 2'181.80 |

# Bologna, Via Guinizelli 17

## premesse:

- consistenze stato di fatto piano terreno

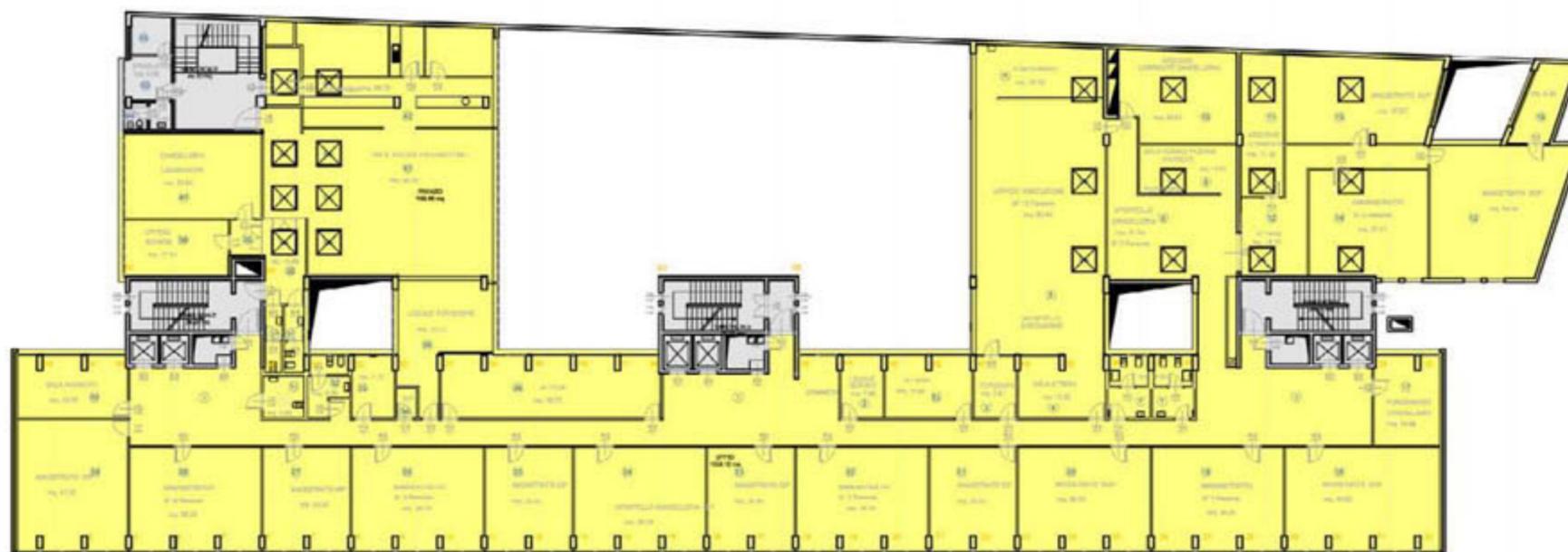


- |   |             |
|---|-------------|
| - SUPERFICIE LORDA TOTALE CORPO UFFICI E VANI SCALA | mq 972.05   |
| - SUPERFICIE LORDA TOTALE PORTICATI E VANI SCALA    | mq 741.23   |
| - SUPERFICIE COPERTA LORDA TOTALE DI PIANO          | mq 1'713.28 |

## Bologna, Via Guinizelli 17

### premesse:

- consistenze stato di fatto piano primo



PIANO PRIMO

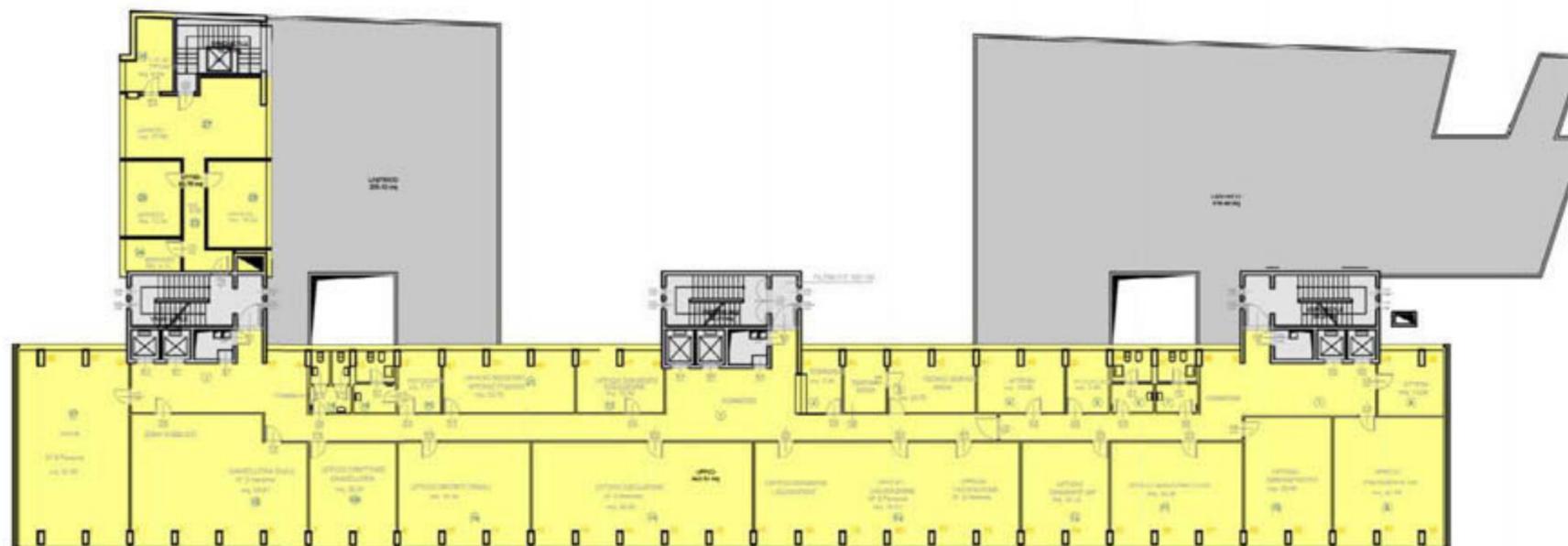
- SUPERFICIE COPERTA LORDA TOTALE DI PIANO

mq 1'681.79

## Bologna, Via Guinizelli 17

### premesse:

- consistenze stato di fatto piano secondo



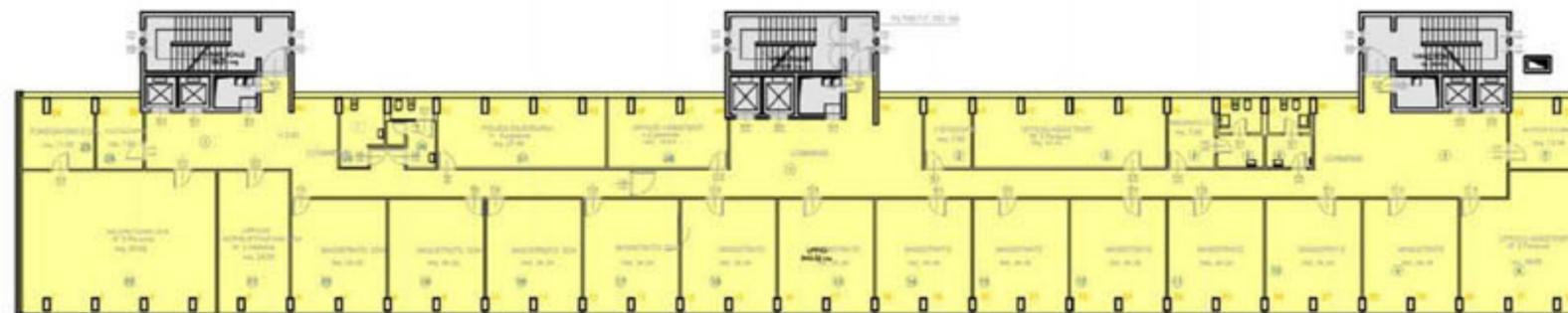
PIANO SECONDO

- SUPERFICIE SCOPERTA LORDA TOTALE DI PIANO	mq 616.91
- SUPERFICIE COPERTA LORDA TOTALE DI PIANO	mq 1'060.94

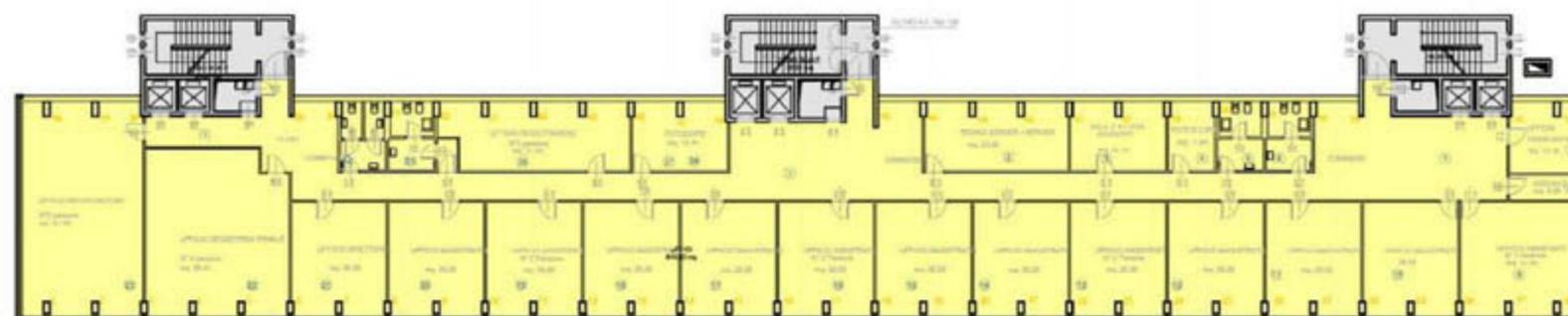
# Bologna, Via Guinizelli 17

## premesse:

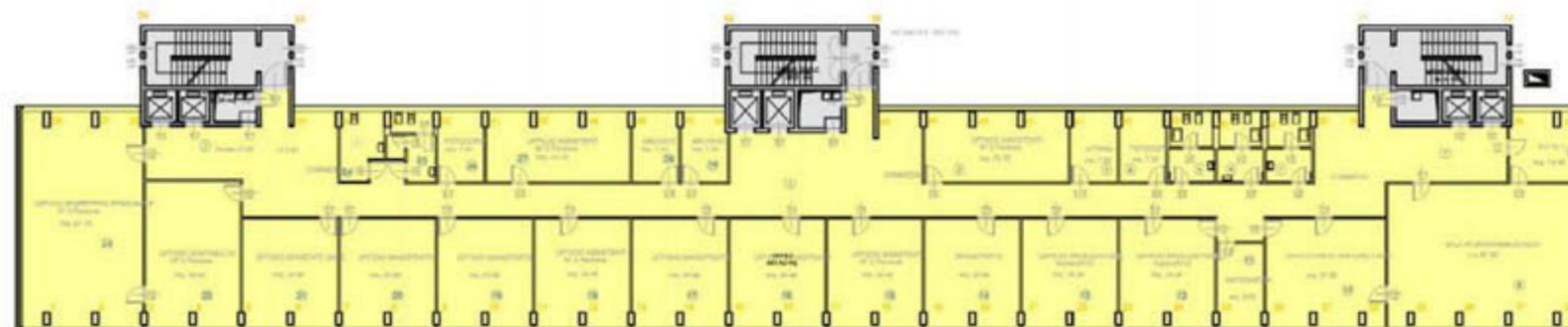
- consistenze stato di fatto  
piani terzo quarto quinto



PIANO TERZO  
**- SUPERFICIE COPERTA LORDA TOTALE DI PIANO** mq 948.02



PIANO QUARTO  
**- SUPERFICIE COPERTA LORDA TOTALE DI PIANO** mq 948.02



PIANO QUINTO  
**- SUPERFICIE COPERTA LORDA TOTALE DI PIANO** mq 948.02

# Bologna, Via Guinizelli 17

## premesse:

- consistenze stato di fatto conteggi

### SUPERFICI LORDE ANALITICHE

Piano	Unità	Ambiente	Tipo sup.	Area
-2 A1		VANO SCALE	SUL	29,21
-2 A1		VANO SCALE	SUL	30,98
-2 A1		ARCHIVIO	SUL	947,00
-2 A1		VANO SCALE	SUL	24,80
-2 A1		VANO SCALE	SUL	29,66
-2 A1		CORSELLO	SUL	1289,74
-2 A1		VANO SCALE	SUL	22,94
-1 A1		ARCHIVIO	SUL	130,81
-1 A1		VANO SCALE	SUL	29,66
-1 A1		VANO SCALE	SUL	37,12
-1 A1		VANO TECNICO	SUL	56,19
-1 A1		VANO TECNICO	SUL	102,04
-1 A1		VANO SCALE	SUL	34,24
-1 A1		ARCHIVIO	SUL	528,23
-1 A1		VANO TECNICO	SUL	37,44
-1 A1		VANO SCALE	SUL	22,61
-1 A1		CORSELLO	SUL	1154,83
-1 A1		VANO SCALE	SUL	48,61
0 A1		VANO TECNICO	SUL	43,86
0 A1		VANO SCALE	SUL	28,90
0 A1		PORTICATO	SUL	12,30
0 A1		PORTICATO	SUL	298,42
0 A1		PORTICATO	SUL	38,95
0 A1		PORTICATO	SUL	45,36
0 A1		UFFICI	SUL	848,35
0 A1		PORTICATO CHIUDIBILE	SUL	230,11
0 A1		VANO SCALE	SUL	43,32
0 A1		VANO SCALE	SUL	34,24
0 A1		VANO SCALE	SUL	46,54
0 A1		VANO SCALE	SUL	42,92
1 A1		VANO SCALE	SUL	49,30
1 A1		MENSA E CUCINA	SUL	168,86
1 A1		UFFICI	SUL	1359,12
1 A1		VANO SCALE	SUL	34,24
1 A1		VANO SCALE	SUL	36,01
1 A1		VANO SCALE	SUL	34,24

2 A1		VANO SCALE	SUL	19,23
2 A1		TERRAZZO (1.50 da progetto)	SUP.	4,94
2 A1		TERRAZZO (1.50 da progetto)	SUP.	9,22
2 A1		TERRAZZO (1.50 da progetto)	SUP.	13,03
2 A1		TERRAZZO (1.50 da progetto)	SUP.	13,95
2 A1		TERRAZZO (1.50 da progetto)	SUP.	116,10
2 A1		LASTRICO	SUP.	416,49
2 A1		LASTRICO	SUP.	200,42
2 A1		UFFICI	SUL	93,70
2 A1		VANO SCALE	SUL	34,24
2 A1		VANO SCALE	SUL	36,01
2 A1		VANO SCALE	SUL	34,24
2 A1		UFFICI	SUL	843,52
3 A1		TERRAZZO (1.50 da progetto)	SUP.	4,94
3 A1		TERRAZZO (1.50 da progetto)	SUP.	9,22
3 A1		TERRAZZO (1.50 da progetto)	SUP.	31,95
3 A1		TERRAZZO (1.50 da progetto)	SUP.	35,55
3 A1		TERRAZZO (1.50 da progetto)	SUP.	116,10
3 A1		VANO SCALE	SUL	34,24
3 A1		VANO SCALE	SUL	36,01
3 A1		VANO SCALE	SUL	34,24
3 A1		UFFICI	SUL	843,52
4 A1		TERRAZZO (1.50 da progetto)	SUP.	4,94
4 A1		TERRAZZO (1.50 da progetto)	SUP.	9,22
4 A1		TERRAZZO (1.50 da progetto)	SUP.	31,95
4 A1		TERRAZZO (1.50 da progetto)	SUP.	35,55
4 A1		TERRAZZO (1.50 da progetto)	SUP.	116,10
4 A1		VANO SCALE	SUL	34,24
4 A1		VANO SCALE	SUL	36,01
4 A1		VANO SCALE	SUL	34,24
4 A1		UFFICI	SUL	843,52
5 A1		TERRAZZO (1.50 da progetto)	SUP.	4,94
5 A1		TERRAZZO (1.50 da progetto)	SUP.	9,22
5 A1		TERRAZZO (1.50 da progetto)	SUP.	31,95
5 A1		TERRAZZO (1.50 da progetto)	SUP.	35,55
5 A1		TERRAZZO (1.50 da progetto)	SUP.	116,10
5 A1		VANO SCALE	SUL	34,24
5 A1		VANO SCALE	SUL	36,01
5 A1		VANO SCALE	SUL	34,24
5 A1		UFFICI	SUL	843,52
6 A1		COPERTO	SUP.	948,01

### SUPERFICI LORDE ACCORPATE

SUL TOTALI DI PIANO II INT.	= 2'374.33 mq
SUL TOTALI DI PIANO I INT.	= 2'181.80 mq
SUL TOTALI DI PIANO TERRA	= 1'713.28 mq
SUL TOTALI DI PIANO PRIMO	= 1'681.79 mq
SUL TOTALI DI PIANO SECONDO	= 1'060.94 mq
SUL TOTALI DI PIANO TERZO	= 948.02 mq
SUL TOTALI DI PIANO QUARTO	= 948.02 mq
SUL TOTALI DI PIANO QUINTO	= 948.02 mq

**TOTALE = 11'856.20mq**

SUL SPAZI PRINCIPALI	5844,11
SUL DISTRIBUZIONE VERTICALE	1042,27
SUL PORTICATO CHIUDIBILE	230,11
SUL PORTICATI	395,03
SUL LASTRICI	616,91
SUP. COPERTO	948,01
SUL AUTORIMESSE INTERRATE	2444,57
SUL ALTRO INTERRATO	1856,17
SUP. VANI TECNICI F.T.	43,86

SUL PORTICATO TRASFORMABILE IN SUL PRINCIPALE 230,11

# Bologna, Via Guinizelli 17

## report fotografico

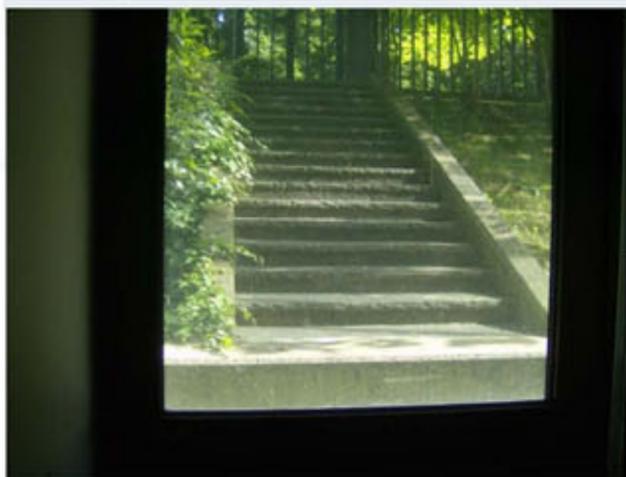


Unipol

# Bologna, Via Guinizelli 17



# Bologna, Via Guinizelli 17



## primi elementi di capitolato

Rimandando agli elaborati grafici ed alle immagini connesse, qui si riprendono e si valorizzano le "idee" che hanno innervato il lavoro e che dovrebbero essere sviluppate nel proseguo, in particolare per lo sviluppo residenziale.

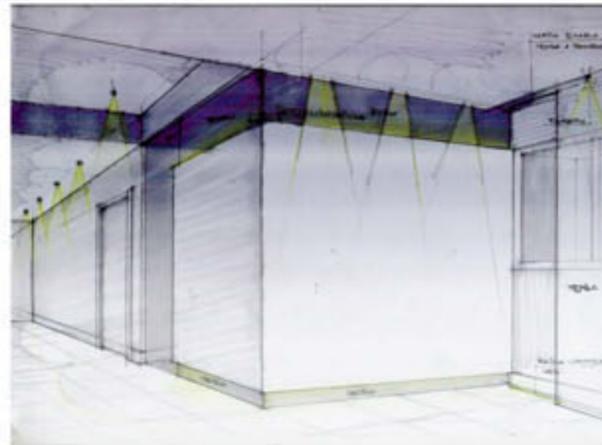
Sugli attici e sulle terrazze (dovremo cercare soluzioni per la valorizzazione degli spazi esterni, anche condominiali, vedi possibile sfruttamento lastrico solare), solo per un primo elenco di riferimento, si svilupperanno i seguenti temi da esterno:

- **pergolati e/o vele da esterno in tessuto tecnico con movimentazione automatizzata e domotizzata**
- **punti luce adeguati sopraporta sulle portefinestre esterne valorizzeranno gli spazi, anch'essi saranno gestiti in domotica**
- **parimenti funzioneranno le luci segna passo radenti da incassare nei muretti parapetto nella parte bassa, con funzione crepuscolare**
- **pavimentazione in deck di legno o legnoresina da posare sull'esistente pavimentazione salvo verifica guaine ed altezze bancali**
- **posizionamento di grandi vasi tipo acciaio cor-ten per arbusti di medie dimensioni**
- **impianto di irrigazione automatico e domotizzato**
- **scala esterna per accesso al lastrico esclusivo in acciaio cor-ten ovvero in ferro a finitura micacea**
- **inserimento dei pluviali sotto pavimento**
- **telecamere esterne**
- ...



*(vedi qui a seguire lavoro simile che stiamo terminando)*

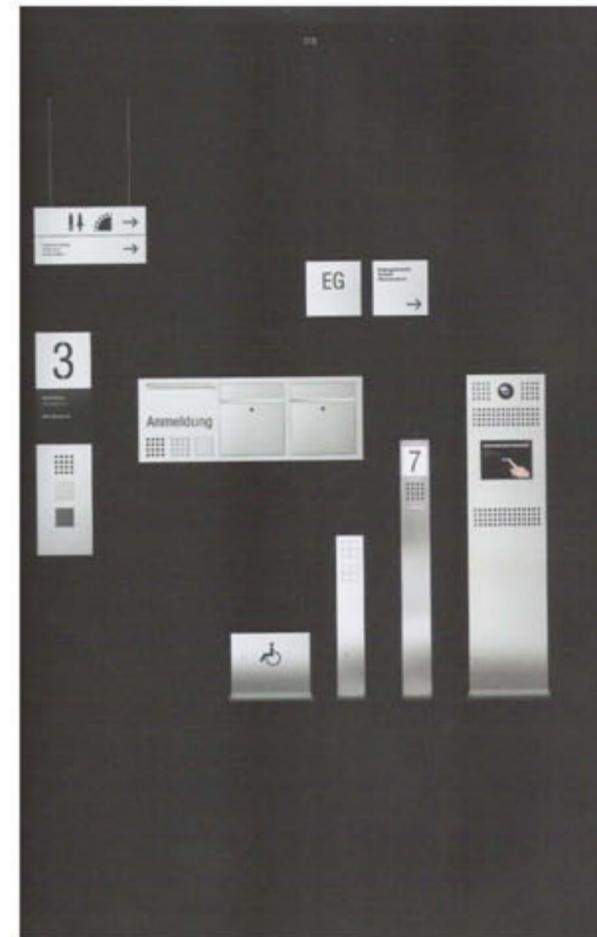






(vedi qui a seguire lavoro simile che stiamo terminando)





### Funzioni

L'alternativa senza fili. Siede il tuo mobile, che è in ogni parte - sia che tu sia in casa, in ufficio o in giro. Con tutte le funzioni di un videotelefono per il telefono in mano, ma anche funzioni avanzate e software personalizzati. Al tempo stesso, Siede è un telefono fisso con un display a colori. È un telefono fisso con un display a colori. È un telefono fisso con un display a colori.

**Siede, il videotelefono mobile**

- Display a colori
- Videoregistrazione
- Funzione musica
- Caricabatterie
- Funzione messaggistica
- Funzione messaggistica
- Funzione messaggistica

**Siede, il telefono fisso**

- Portata estesa e ridotta
- Funzione messaggistica
- Funzione messaggistica
- Funzione messaggistica



Semplice e confortevole. Siede è un telefono mobile con un display a colori. È un telefono fisso con un display a colori.




### Un percorso nel design.

Il risultato di quest'esclusiva combinazione di LED bianchi e neri è un'efficienza elevata, una cromatica eccellente e temperatura di colore neutra.



**SILVELO**  
la parte per tutti

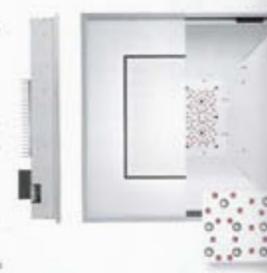
### CAREENA

Efficienza e stile con l'innovativa tecnologia MFO+

Il risultato di quest'esclusiva combinazione di LED bianchi e neri è un'efficienza elevata, una cromatica eccellente e temperatura di colore neutra.

L'apparecchio CAREENA sfrutta la tecnologia MFO+ sviluppata e brevettata da Zumtobel. Ne risulta un'illuminazione caratterizzata da massimo comfort e da un rendimento eccezionale. All'alto calore resa cromatica e aggiunge un tipo di schematismo adatto al lavoro d'ufficio. CAREENA ti mette pertanto un apparecchio ideale proprio dove le esigenze degli ambienti di lavoro sono elevate.

- Potenza impegnata ridotta
- Flusso luminoso personalizzabile a 4 e 14 W/m²
- Funzionamento ON/OFF e dimming DALI






In generale, all'interno degli alloggi, la distribuzione seguirà i seguenti criteri (dovendosi pensare ad un'utenza che cerchi un alloggio in centro ma dalle caratteristiche moderne, con ambienti contemporanei ove vivere e lavorare anche con una certa informalità spaziale e con adeguato corredo di spazi accessori e serventi):

- i piani più bassi possono via via raccogliere esigenze diverse ed adattarsi a sviluppo anche di monolocali
- i soggiorni dovranno "marcare la qualità del progetto", saranno perciò molto ampi, quando possibile, con zona pranzo e zona living, definite anche con controsoffitti (abbiamo qui le altezze necessarie) ed altri mezzi scenografici ed individuazione di parete attrezzata per home theatre, con sua finitura distinta. Contribuisce ad un abitare aggiornato lo spazio inter-esterno chiudibile su loggia (giardino d'inverno e serra, ovvero spazio di prolungamento del soggiorno all'aperto nel periodo estivo, ma riservato)
- cucina chiusa e abitabile negli alloggi maggiori
- camere ampie e dotate di guardaroba o cabina armadio e bagno dedicato (salvo che per camerette)
- arredo dei bagni con vasche idromassaggio e/o cabine polifunzionali e prodotti di design riconoscibili
- individuazione piccoli spazi di servizio (ripostigli, guardaroba, spazio bricolage, punto internet, libreria, etc ...)
- illuminazione e distribuzione caldo/freddo appoggiate ai controsoffitti tecnici ed estetici da

sfruttare anche per incassi illuminotecnici

- utilizzo di materiali contemporanei per le finiture (resine e/o quarzi, gres laminati tipo KERLITE, tinte estetiche, placchette elettriche touch, ...) e durevoli, ...

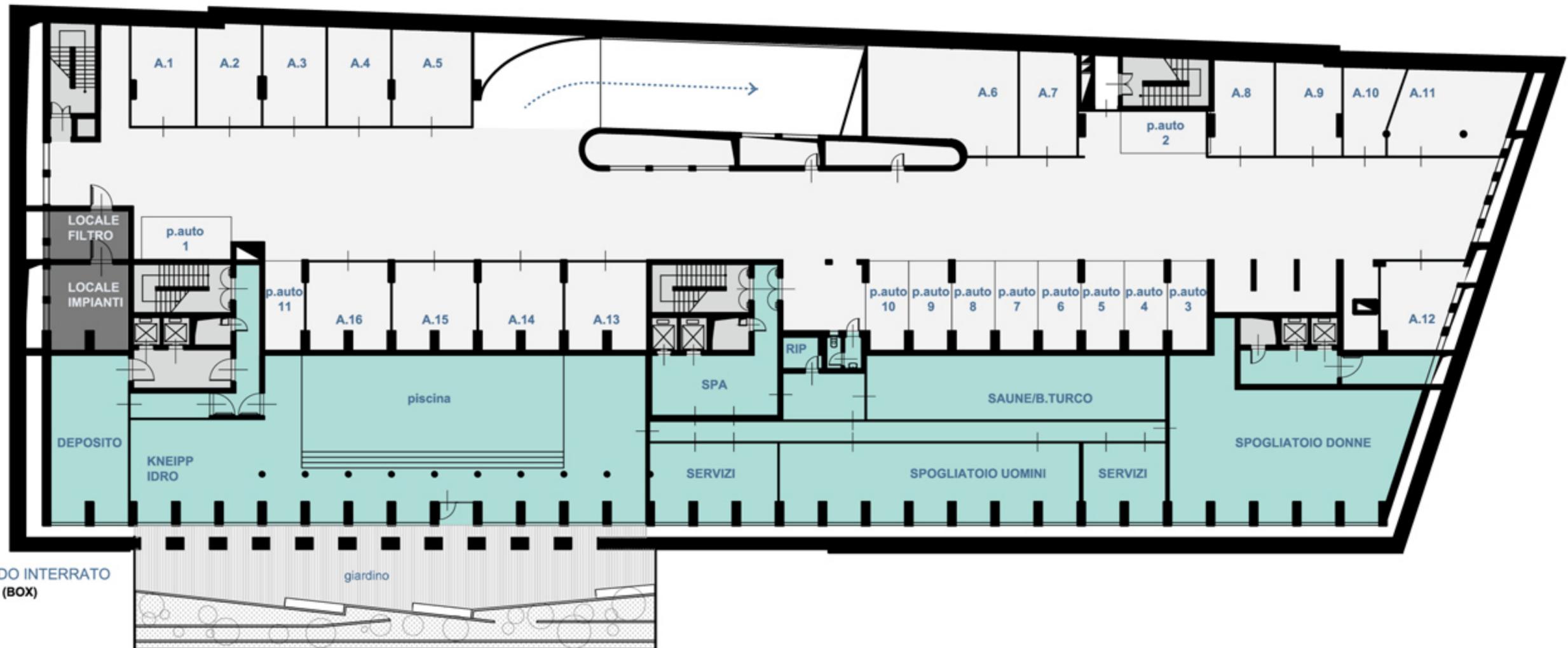
Si ritiene inoltre determinante qualificare anche gli spazi condominiali:

- realizzazione di portineria centrale e di portinerie virtuali nelle scale laterali ed in zone opportune, con grande schermo e telecamere, in modo da interloquire con la portineria fisicamente insediata
- si sono già individuati servizi da sviluppare poi nella fase successiva (per es: uso di domotica e software di gestione sia condominiale sia singola, manuali d'uso e attività informativa, gestione di tipo alberghiero con concierge per le pulizie, servizio posta e altro, collegamento a canali di servizio del comune o aziendali per servizi turistici, taxi, etc ..., servizi di catering, ...)

**IDEE PER UN NUOVO CONCETTO DI CONDOMINIO/RESIDENCE:**

- gestione rifiuti
- gestione pulizie
- personal assistant
- spa/palestra condominiale
- home theater
- impianto di aspirazione polveri centralizzato
- la predisposizione di spazi idonei per la raccolta differenziata dei rifiuti, onde evitare che la raccolta differenziata di plastica e carta tramite il porta a porta (servizio attivo in centro) si trasformi in un indecoroso stazionamento di sacchi e sacchetti davanti all'ingresso principale. A tal fine si sono individuati alcuni spazi al piano terreno.

DESTINAZIONI E SUPERFICI LORDE	SUL mq
distribuzione	129.72 mq
vani tecnici ed impiantistici	44.65 mq
comparto autorimessa	1140.87 mq
spa + giardino	739.46 + 200.79 mq
<b>SUPERFICIE LORDA DI PIANO</b>	<b>2255.49 mq</b>



PIANO SECONDO INTERRATO  
16 AUTORIMESSE (BOX)  
11 POSTI AUTO

**NOTE:**

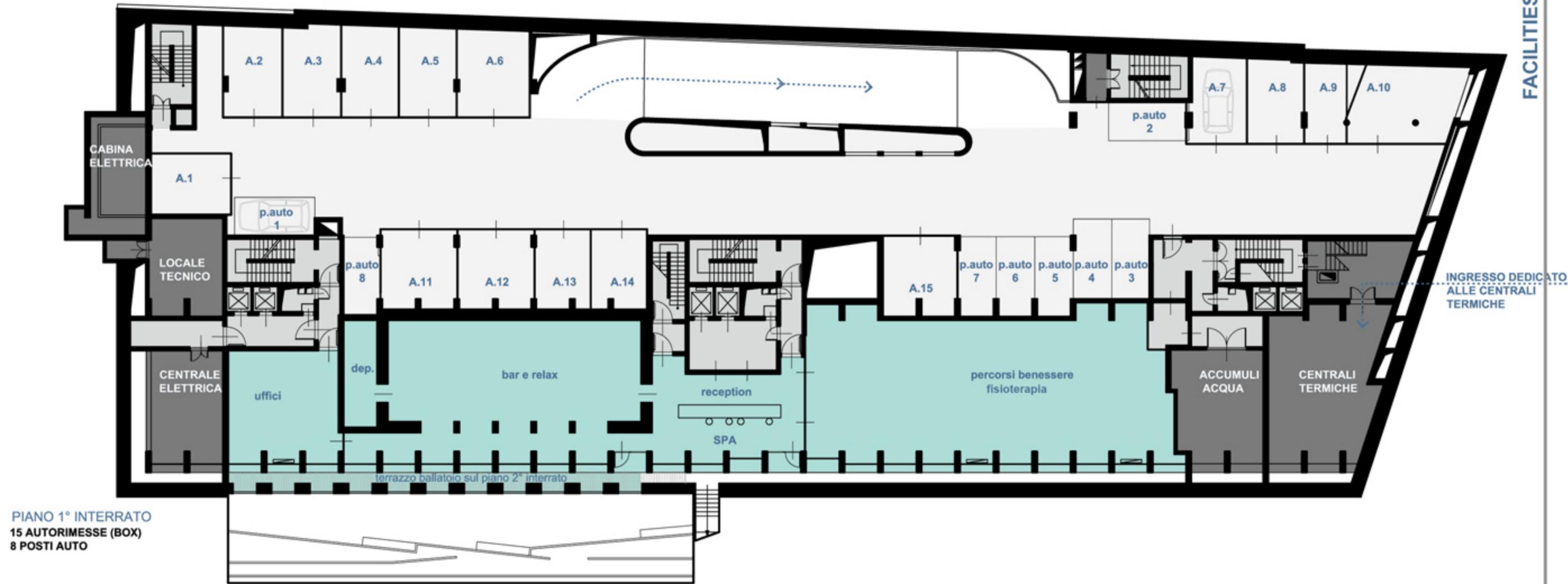
- LE SUPERFICI RIPORTATE IN TABELLA SONO DA INTENDERSI "LORDE TOTALI" CHE MISURANO LE AREE COME RETINATE
- LE SUPERFICI RIPORTATE IN TABELLA ESCLUDONO CAVEDI E SCANNAFOSSI, DIVERSAMENTE DA ALCUNE DELLE SUPERFICI GIÀ MISURATE ALLO STATO DI FATTO, INCLUDONO I VANI ASCENSORE E MONTACARICHI
- LE DISTINZIONI TIPOLOGICHE TROVANO RIFERIMENTO NEI DIFFERENTI COSTI PREVENTIVATI IN RELAZIONE



DESTINAZIONI E SUPERFICI LORDE	SUL mq
distribuzione	247.47 mq
vani tecnici ed impiantistici	261.42 mq
comparto autorimessa	960.22 mq
spa + ballatoio	539.32 + 33.74mq
<b>SUPERFICIE LORDA DI PIANO</b>	<b>2042.17 mq</b>

SUPERFICI LORDE PIANI INTERRATI	SUL mq
distribuzione totale	377.19 mq
vani tecnici ed impiantistici totali	306.07 mq
comparto autorimessa totale	2101.09 mq
spa totale	1278.78 + 234.53mq
<b>SUPERFICIE LORDA DI PIANI INTERRATI</b>	<b>4297.66 mq</b>

p.auto totali n° 19 - AUTORIMESSE totali n°31



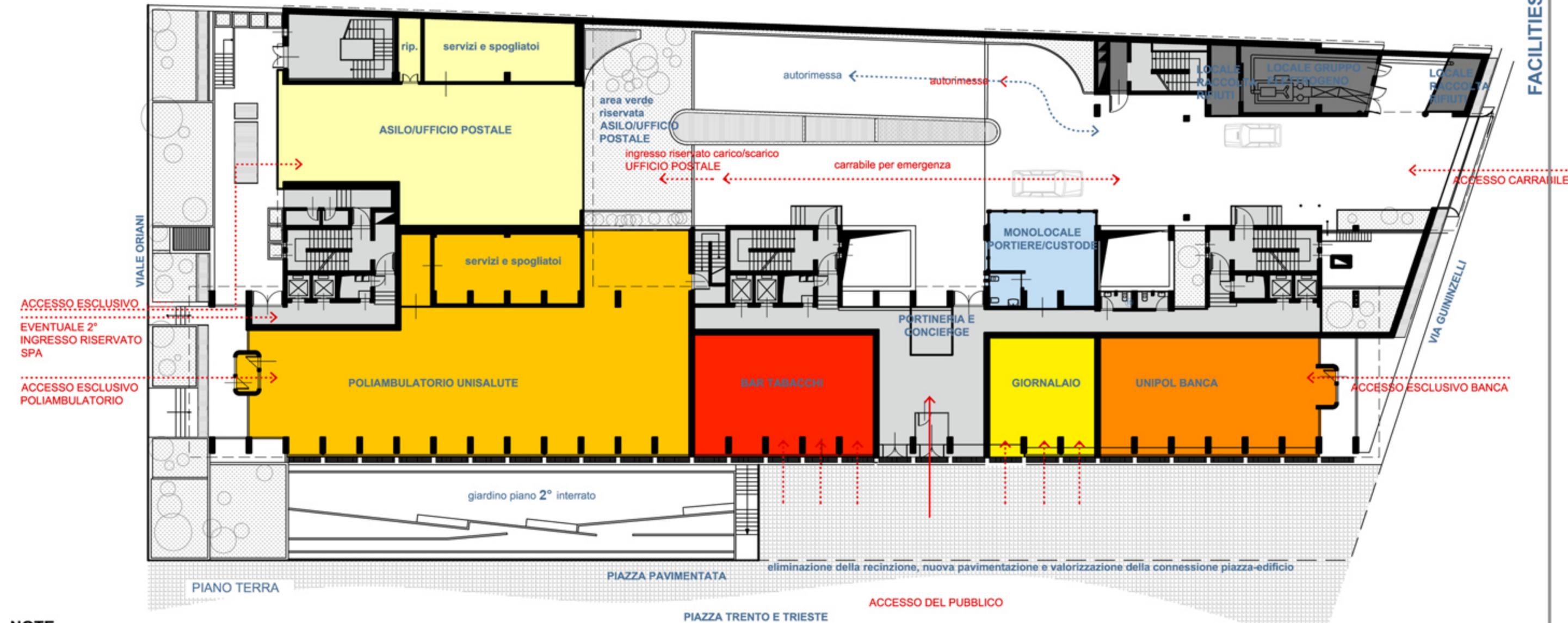
**NOTE:**

- LE SUPERFICI RIPORTATE IN TABELLA SONO DA INTENDERSI "LORDE TOTALI" CHE MISURANO LE AREE COME RETINATE
- LE SUPERFICI RIPORTATE IN TABELLA ESCLUDONO CAVEDI E SCANNAFOSSI, DIVERSAMENTE DA ALCUNE DELLE SUPERFICI GIÀ MISURATE ALLO STATO DI FATTO, INCLUDONO I VANI ASCENSORE E MONTACARICHI
- LE DISTINZIONI TIPOLOGICHE TROVANO RIFERIMENTO NEI DIFFERENTI COSTI PREVENTIVATI IN RELAZIONE



DESTINAZIONI E SUPERFICI LORDE		SUL mq	TOTALI
	distribuzione	358.61 mq	
	vani tecnici ed impiantistici	69.15 mq	
	bar tabacchi	C 96.70 mq	<b>TOT. COMMERCIALE</b>
	giornalaio	C 57.63 mq	<b>154.33 mq</b>
	poliambulatorio	T 363.55 mq	<b>TOT. TERZIARIO</b>
	banca	T 118.07 mq	
	(asilo)/ufficio postale	T 220.07 mq	
	monolocale portiere/custode	47.75 mq	<b>701.69 mq</b>

<b>SUPERFICIE LORDA DI PIANO</b>	<b>1331.53 mq</b>
----------------------------------	-------------------



**NOTE:**

- LE SUPERFICI RIPORTATE IN TABELLA SONO DA INTENDERSI "LORDE TOTALI" CHE MISURANO LE AREE COME RETINATE
- LE SUPERFICI RIPORTATE IN TABELLA ESCLUDONO CAVEDI E SCANNAFOSSI, DIVERSAMENTE DA ALCUNE DELLE SUPERFICI GIÀ MISURATE ALLO STATO DI FATTO, INCLUDONO I VANI ASCENSORE E MONTACARICHI
- LE DISTINZIONI TIPOLOGICHE TROVANO RIFERIMENTO NEI DIFFERENTI COSTI PREVENTIVATI IN RELAZIONE



DESTINAZIONI E SUPERFICI LORDE		SUL mq	TOTALI
distribuzione		354.48 mq	TOT. COMMERCIALE 599.08 mq
alloggi 1.α e 3.β		208.41 mq	
uffici	T	599.08 mq	TOT. COMMERCIALE 557.09 mq
palestra	C	361.12 mq	
lavanderia/mediateca/riunioni	C	195.97 mq	
terrazzi e logge		183.83 mq	
<b>SUPERFICIE LORDA DI PIANO</b>		<b>1902.89 mq</b>	

1.α ALLOGGIO TIPO 2 CAMERE S/P+K+L+2I+B+B+R  
 1.β ALLOGGIO TIPO 3 CAMERE S/P+K+L+2I+B+B+R

N.B. TUTTI GLI ALLOGGI, AD ESCLUSIONE DEL MONOLOCALE, SONO DOTATI DI AMBIENTE CUCINA E DI ALMENO UN PICCOLO AMBIENTE RIPOSTIGLIO E/O GUARDAROBA

**NOTE:**

- LE SUPERFICI RIPORTATE IN TABELLA SONO DA INTENDERSI "LORDE TOTALI" CHE MISURANO LE AREE COME RETINATE
- LE SUPERFICI RIPORTATE IN TABELLA ESCLUDONO CAVEDI E SCANNAFOSSI, DIVERSAMENTE DA ALCUNE DELLE SUPERFICI GIÀ MISURATE ALLO STATO DI FATTO, INCLUDONO I VANI ASCENSORE E MONTACARICHI
- LE DISTINZIONI TIPOLOGICHE TROVANO RIFERIMENTO NEI DIFFERENTI COSTI PREVENTIVATI IN RELAZIONE



DESTINAZIONI E SUPERFICI LORDE	SUL mq
distribuzione	158.33 mq
residenze (N°8)	846.32mq
terrazzi e logge	218.02 mq
lastrici privati	144.12 mq
<b>SUPERFICIE LORDA DI PIANO</b>	<b>1366.79 mq</b>

1.A	ALLOGGIO TIPO 2 CAMERE	S/P+K+L+2I+B+B+C+R	= 96.47 mq
1.B	ALLOGGIO TIPO 3 CAMERE	S/P+K+L+2I+2I+B+B+b+G	= 116.47mq
2.C	ALLOGGIO TIPO 3 CAMERE	S/P+K+L+L+1I+B+B+b+G	= 123.36 mq
2.D	MONOLOCALE 1 PERSONA		= 36.11 mq
2.E	ALLOGGIO TIPO 3 CAMERE	S/P+K+L+L+2I+B+B+B+G+R	= 145.52 mq
3.F	ALLOGGIO TIPO 3 CAMERE	S/P+K+L+L+1I+B+B+G	= 124.30 mq
3.G	ALLOGGIO TIPO 2 CAMERE	S/P+K+L+2I+B+B+b+R	= 91.13 mq
H	ALLOGGIO TIPO 2 CAMERE	S/P+K+L+2I+B	= 110.50 mq

N.B. TUTTI GLI ALLOGGI, AD ESCLUSIONE DEL MONOLOCALE, SONO DOTATI DI AMBIENTE CUCINA E DI ALMENO UN PICCOLO AMBIENTE RIPOSTIGLIO E/O GUARDAROBA



## NOTE:

- LE SUPERFICI RIPORTATE IN TABELLA SONO DA INTENDERSI "LORDE TOTALI" CHE MISURANO LE AREE COME RETINATE
- LE SUPERFICI RIPORTATE IN TABELLA ESCLUDONO CAVEDI E SCANNAFOSSI, DIVERSAMENTE DA ALCUNE DELLE SUPERFICI GIÀ MISURATE ALLO STATO DI FATTO, INCLUDONO I VANI ASCENSORE E MONTACARICHI
- LE DISTINZIONI TIPOLOGICHE TROVANO RIFERIMENTO NEI DIFFERENTI COSTI PREVENTIVATI IN RELAZIONE



DESTINAZIONI E SUPERFICI LORDE	SUL mq
distribuzione	158.33 mq
residenze (N°7)	735.81mq
terrazzi e logge	285.52 mq
<b>SUPERFICIE LORDA DI PIANO</b>	<b>1179.66 mq</b>

## PIANO TIPO 7 ALLOGGI

1.A ALLOGGIO TIPO 2 CAMERE	S/P+K+L+2I+B+B+C+R	= 96.47 mq
1.B ALLOGGIO TIPO 3 CAMERE	S/P+K+L+2I+2I+B+B+b+G	= 116.47mq
2.C ALLOGGIO TIPO 3 CAMERE	S/P+K+L+L+1I+B+B+b+G	= 123.36 mq
2.D MONOLOCALE 1 PERSONA		= 36.11 mq
2.E ALLOGGIO TIPO 3 CAMERE	S/P+K+L+L+2I+B+B+B+G+R	= 145.52 mq
3.F ALLOGGIO TIPO 3 CAMERE	S/P+K+L+L+1I+B+B+G	= 124.30 mq
3.G ALLOGGIO TIPO 2 CAMERE	S/P+K+L+2I+B+B+b+R	= 91.13 mq
		= 110.50 mq

N.B. TUTTI GLI ALLOGGI, AD ESCLUSIONE DEL MONOLOCALE, SONO DOTATI DI AMBIENTE CUCINA E DI ALMENO UN PICCOLO AMBIENTE RIPOSTIGLIO E/O GUARDAROBA



## NOTE:

- LE SUPERFICI RIPORTATE IN TABELLA SONO DA INTENDERSI "LORDE TOTALI" CHE MISURANO LE AREE COME RETINATE
- LE SUPERFICI RIPORTATE IN TABELLA ESCLUDONO CAVEDI E SCANNAFOSSI, DIVERSAMENTE DA ALCUNE DELLE SUPERFICI GIÀ MISURATE ALLO STATO DI FATTO, INCLUDONO I VANI ASCENSORE E MONTACARICHI
- LE DISTINZIONI TIPOLOGICHE TROVANO RIFERIMENTO NEI DIFFERENTI COSTI PREVENTIVATI IN RELAZIONE

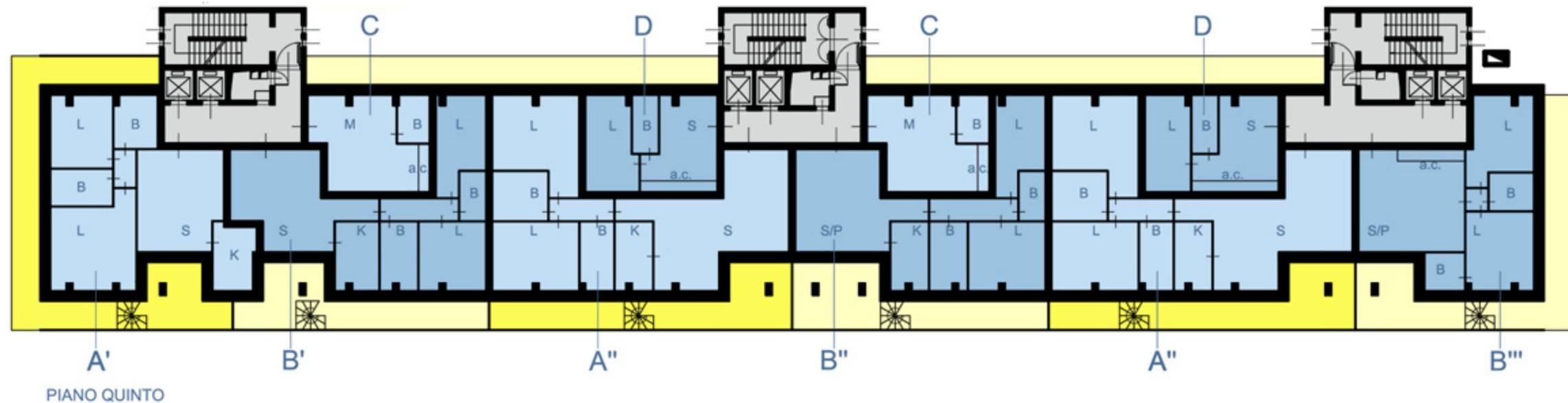


DESTINAZIONI E SUPERFICI LORDE	SUL mq
distribuzione	158.33 mq
residenze (N°7)	735.81mq
terrazzi e logge	285.52 mq
<b>SUPERFICIE LORDA DI PIANO</b>	<b>1179.66 mq</b>

## PIANO TIPO 10 ALLOGGI

A'	ALLOGGIO TIPO 2 CAMERE	S/P+K+L+2I+B+B	= 97.05 mq
B'	ALLOGGIO TIPO 2 CAMERE	S/P+K+L+2I+B+B	= 89.36 mq
C	MONOLOCALE	1 PERSONA	= 34.76 mq
D	BILOCALE	2 PERSONE	= 40.11 mq
A''	ALLOGGIO TIPO 2 CAMERE	S/P+K+L+2I+B+B	= 113.55 mq
B''	ALLOGGIO TIPO 2 CAMERE	S/P+K+L+2I+B+B	= 89.36 mq
D	BILOCALE	2 PERSONE	= 40.11 mq
A'''	ALLOGGIO TIPO 2 CAMERE	S/P+K+L+2I+B+B	= 113.55 mq
B'''	ALLOGGIO TIPO 2 CAMERE	S/P+K+L+2I+B+B	= 83.13 mq

N.B. TUTTI GLI ALLOGGI, AD ESCLUSIONE DEL MONOLOCALE, SONO DOTATI DI AMBIENTE CUCINA E DI ALMENO UN PICCOLO AMBIENTE RIPOSTIGLIO E/O GUARDAROBA



## NOTE:

- LE SUPERFICI RIPORTATE IN TABELLA SONO DA INTENDERSI "LORDE TOTALI" CHE MISURANO LE AREE COME RETINATE
- LE SUPERFICI RIPORTATE IN TABELLA ESCLUDONO CAVEDI E SCANNAFOSSI, DIVERSAMENTE DA ALCUNE DELLE SUPERFICI GIÀ MISURATE ALLO STATO DI FATTO, INCLUDONO I VANI ASCENSORE E MONTACARICHI
- LE DISTINZIONI TIPOLOGICHE TROVANO RIFERIMENTO NEI DIFFERENTI COSTI PREVENTIVATI IN RELAZIONE



DESTINAZIONI E SUPERFICI LORDE	SUL mq
distribuzione	113.60 mq
lastrici tecnologici	172.84mq
lastrici privati	661.54 mq
<b>SUPERFICIE LORDA DI PIANO</b>	<b>947.98 mq</b>

1.A	ALLOGGIO TIPO 2 CAMERE	S/P+K+L+2I+B+B+C+R	= 96.47 + 94.00mq
1.B	ALLOGGIO TIPO 3 CAMERE	S/P+K+L+2I+2I+B+B+b+G	= 116.47 + 96.33mq
2.C	ALLOGGIO TIPO 3 CAMERE	S/P+K+L+L+1I+B+B+b+G	= 123.36 + 97.97 mq
2.E	ALLOGGIO TIPO 3 CAMERE	S/P+K+L+L+2I+B+B+B+G+R	= 145.52 + 189.11 mq
3.F	ALLOGGIO TIPO 3 CAMERE	S/P+K+L+L+1I+B+B+G	= 124.30 + 85.55 mq
3.G	ALLOGGIO TIPO 2 CAMERE	S/P+K+L+2I+B+B+b+R	= 91.13 + 95.59 mq

N.B. TUTTI GLI ALLOGGI, AD ESCLUSIONE DEL MONOCALE, SONO DOTATI DI AMBIENTE CUCINA E DI ALMENO UN PICCOLO AMBIENTE RIPOSTIGLIO E/O GUARDAROBA

**NOTE:**

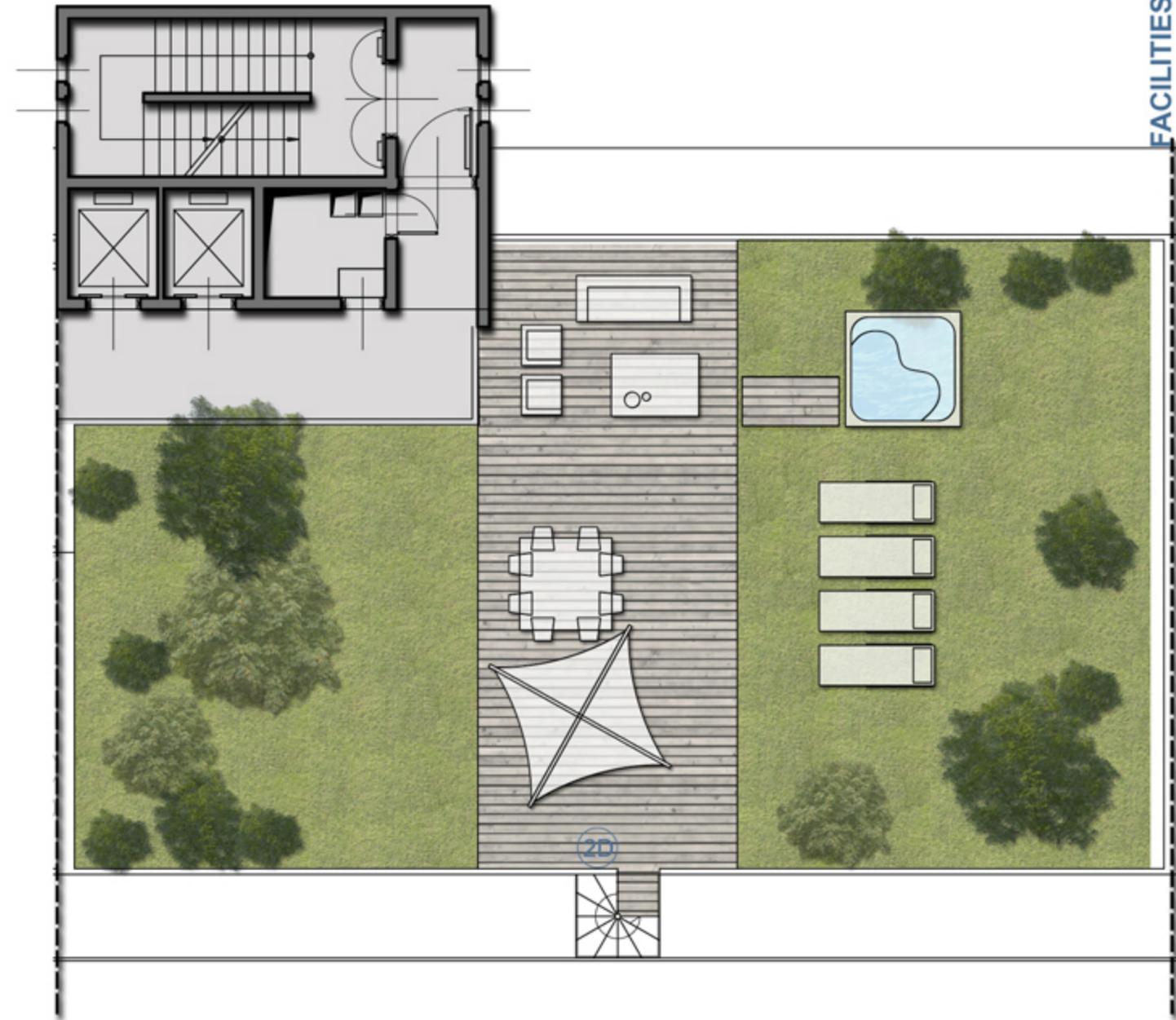
- LE SUPERFICI RIPORTATE IN TABELLA SONO DA INTENDERSI "LORDE TOTALI" CHE MISURANO LE AREE COME RETINATE
- LE SUPERFICI RIPORTATE IN TABELLA ESCLUDONO CAVEDI E SCANNAFOSSI, DIVERSAMENTE DA ALCUNE DELLE SUPERFICI GIÀ MISURATE ALLO STATO DI FATTO, INCLUDONO I VANI ASCENSORE E MONTACARICHI
- LE DISTINZIONI TIPOLOGICHE TROVANO RIFERIMENTO NEI DIFFERENTI COSTI PREVENTIVATI IN RELAZIONE



DETTAGLIO UNITA' RESIDENZIALE TIPO 2E



PIANO QUINTO



PIANO COPERTURA

## OFFERTA RESIDENZIALE

ALLOGGIO $\alpha$	mq 112.87	2 camere + 2 bagni + cucina	N° 1
ALLOGGIO $\beta$	mq 95.54	2 camere + 2 bagni + cucina	N° 1
ALLOGGIO 1.A	mq 96.47	2 camere + 2 bagni + cucina	N° 4
ALLOGGIO 1.B	mq 116.47	3 camere + 3 bagni + cucina	N° 4
ALLOGGIO 2.C	mq 123.11	3 camere + 3 bagni + cucina	N° 4
ALLOGGIO 2.D	mq 36.11	monolocale	N° 4
ALLOGGIO 2.E	mq 145.52	3 camere + 3 bagni + cucina	N° 4
ALLOGGIO 3.F	mq 124.30	3 camere + 3 bagni + cucina	N° 4
ALLOGGIO 3.G	mq 91.13	2 camere + 2 bagni + cucina	N° 4
ALLOGGIO H	mq 92.86	2 camere + 1 bagno + cucina	N° 1

**totale N° 31 alloggi**

**N.B. GLI ALLOGGI A' - B' - A'' - B'' - A''' - B''' (N° 6) HANNO LA POSSIBILITA' DI GODERE DI GIARDINO PENSILE IN COPERTURA**

**N.B. NEGLI INTERRATI SONO RICAVATE 31 AMPIE AUTORIMESSE**

**N.B. GLI ALLOGGI SONO UNIBILI E DIVERSAMENTE FRAZIONABILI TENUTO CONTO CHE I VANI SCALA DISTRIBUISCONO**

LE SEGUENTI SUPERFICI DI PIANO:

**SCALA 1 mq 212.94**

**SCALA 2 mq 304.74**

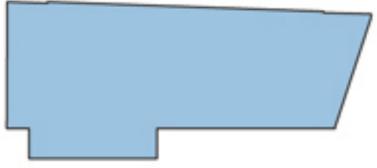
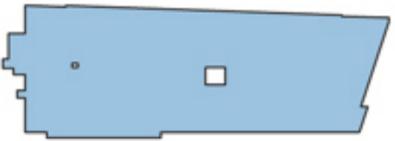
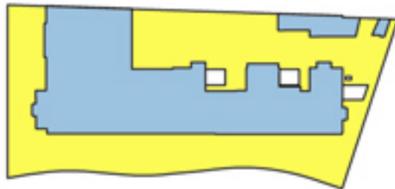
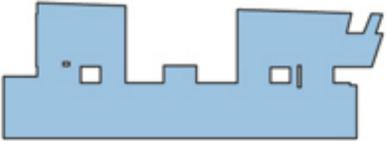
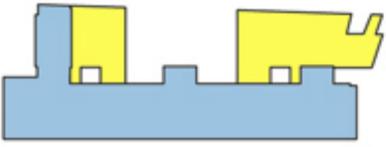
**SCALA 3 mq 215.43**

# QUADRO SINOTTICO SVILUPPO COMMERCIALE DELLE SUPERFICI

## FACILITIES\_BUILDING AND HOME PLAZA

Piano	RESIDENZE		TERZIARIO				COMMERCIO			BALCONI	LASTRICI PRIVATI roof garden sul coperto	LASTRICI CONDOMINIALI roof garden comuni	DEPOSITI ARCHIVI E LOCALI TECNICI	DISTRIBUZIONE E COLLEGAMENTI VERTICALI	AUTORIMESSE CHIUSE	POSTI AUTO	CORSELLO	TOTALE	
	SUP.UTILE LORDA RESIDENZE	SUP. SOGGIORNO ESTERNO (loggia chiudibile) RESIDENZE	UFFICI	POSTA/ ASILO	AMBULATORIO	BANCA	ATTIVITA' DI SERVIZIO	SPA	NEGOZI										
Param. 1	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	50%	30%	0%	0%	0%	60%	50%	0%		
Sup. lorda																			
PIANO -2									739,46			200,79	44,65	129,72	423,67	139,19	578,01	2255,49	
PIANO -1									539,32				261,42	247,47	358,62	85,52	516,08	2042,17	
PIANO 0	47,75			220,07	363,55	118,07				154,33			69,15	358,61				1331,53	
PIANO 1	208,41		599,08				557,09							354,48				1902,89	
PIANO 2	846,32													158,33				1366,79	
PIANO 3	735,81	53,40												158,33				1179,66	
PIANO 4	735,81	53,40												158,33				1179,66	
PIANO 5	735,81	53,40												158,33				1179,66	
COPERTURA														113,60				947,98	
Totale	3309,91	160,20	599,08	220,07	363,55	118,07	557,09	1278,78	154,33	1131,95	805,66	373,63	375,22	1837,20	782,29	224,71	1094,09	13385,83	STL (sup. totale lorda)
Sup. vendibili																			
Totale 1	3309,91	160,20	599,08	220,07	363,55	118,07	557,09	1278,78	154,33	565,98	241,70	0,00	0,00	0,00	469,37	112,36	0,00	8150,48	SV (sup. lorda vendibile)
% sul totale	40,61%	1,97%	7,35%	2,70%	4,46%	1,45%	6,84%	15,69%	1,89%	6,94%	2,97%	0,00%	0,00%	0,00%	5,76%	1,38%	0,00%	100,00%	
																		60,89%	SV/STL
																		11448,22	STLa S. LORDA DEPURATA DAI BALCONI E PIANO DI COPERTURA
																		71,19%	SV/STLa
																		8242,34	SV+VS S. VENDIBILE CON AGGIUNTA VANI SCALA E CORRIDOI AL 5%

## SUPERFICI DI PIANO LORDE COMPLESSIVE

PIANO -2		SLPC = 2255.49 mq
PIANO -1		SLPC = 2042.17 mq
PIANO T		SLPC = 1331.53 mq SLPC esterna = 1691.43 mq
PIANO 1		SLPC = 1902.89 mq
PIANO 2		SLPC = 1366.79 mq SLPC esterna = 616.91 mq
PIANO TIPO (3-4-5)		SLPC = 1179.66 mq
PIANO COPERTO		SLPC = 113.60 mq SLPC esterna = 834.38 mq

SLPC tot = 12'551.45 mq  
SLPC esterna tot = 3142.72 mq

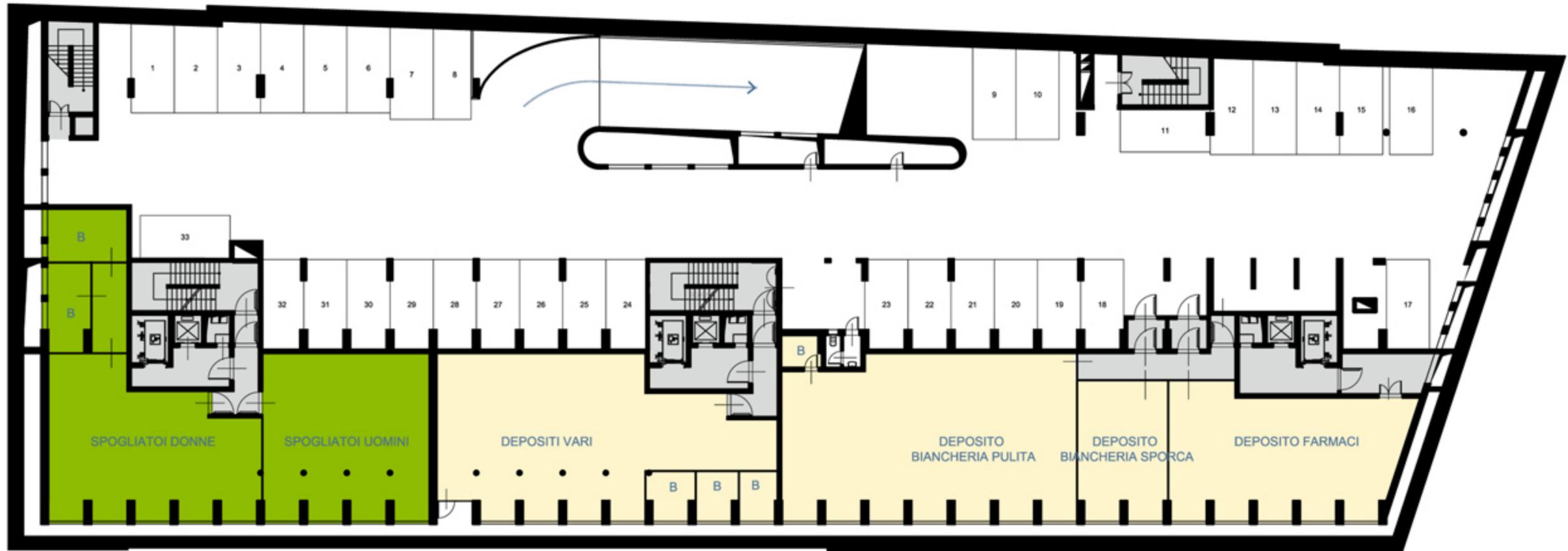
## NOTE:

- LE SUPERFICI RIPORTATE IN TABELLA SONO DA INTENDERSI "LORDE TOTALI" CHE MISURANO LE AREE COME RETINATE
- LE SUPERFICI RIPORTATE IN TABELLA ESCLUDONO CAVEDI E SCANNAFOSSI, DIVERSAMENTE DA ALCUNE DELLE SUPERFICI GIÀ MISURATE ALLO STATO DI FATTO, INCLUDONO I VANI ASCENSORE E MONTACARICHI
- LE DISTINZIONI TIPOLOGICHE TROVANO RIFERIMENTO NEI DIFFERENTI COSTI PREVENTIVATI IN RELAZIONE





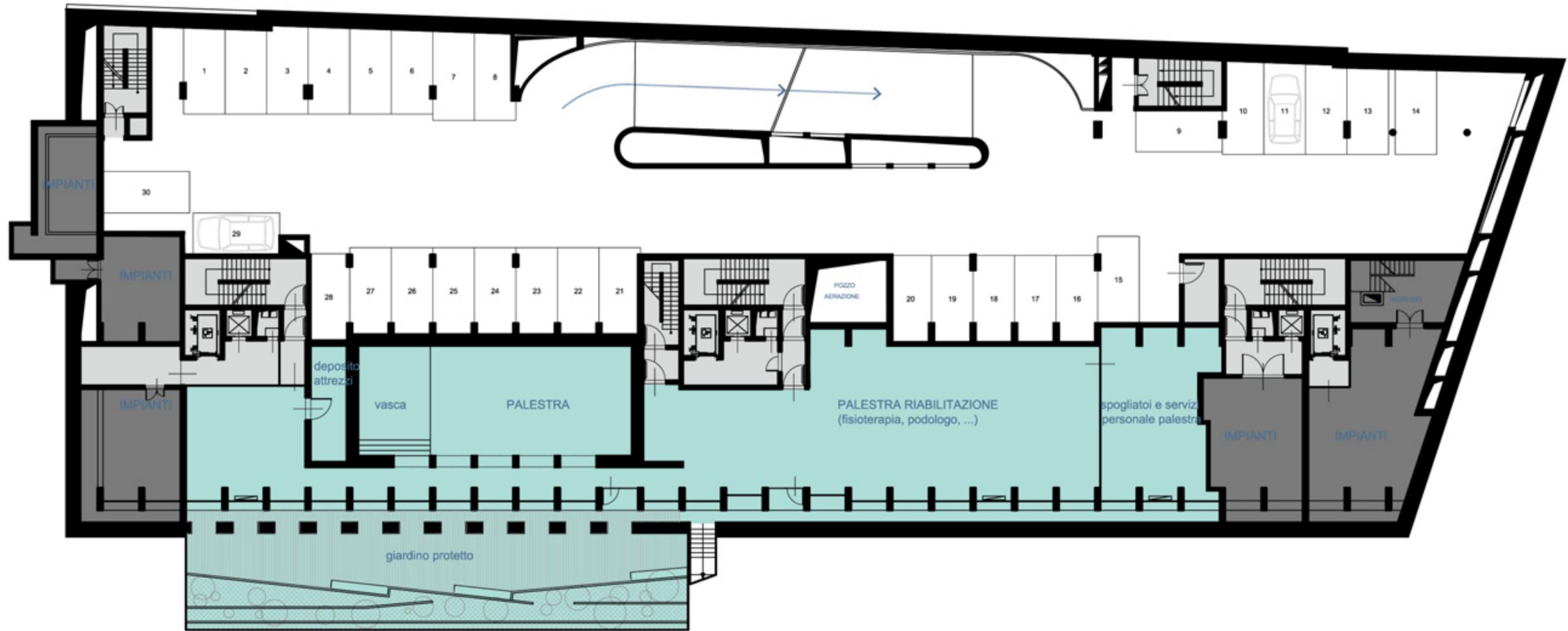
- DEPOSITI E ARCHIVI (462.75mq)
- SPOGLIATOI PERSONALE (232.28mq)
- distribuzione



PIANO SECONDO INTERRATO



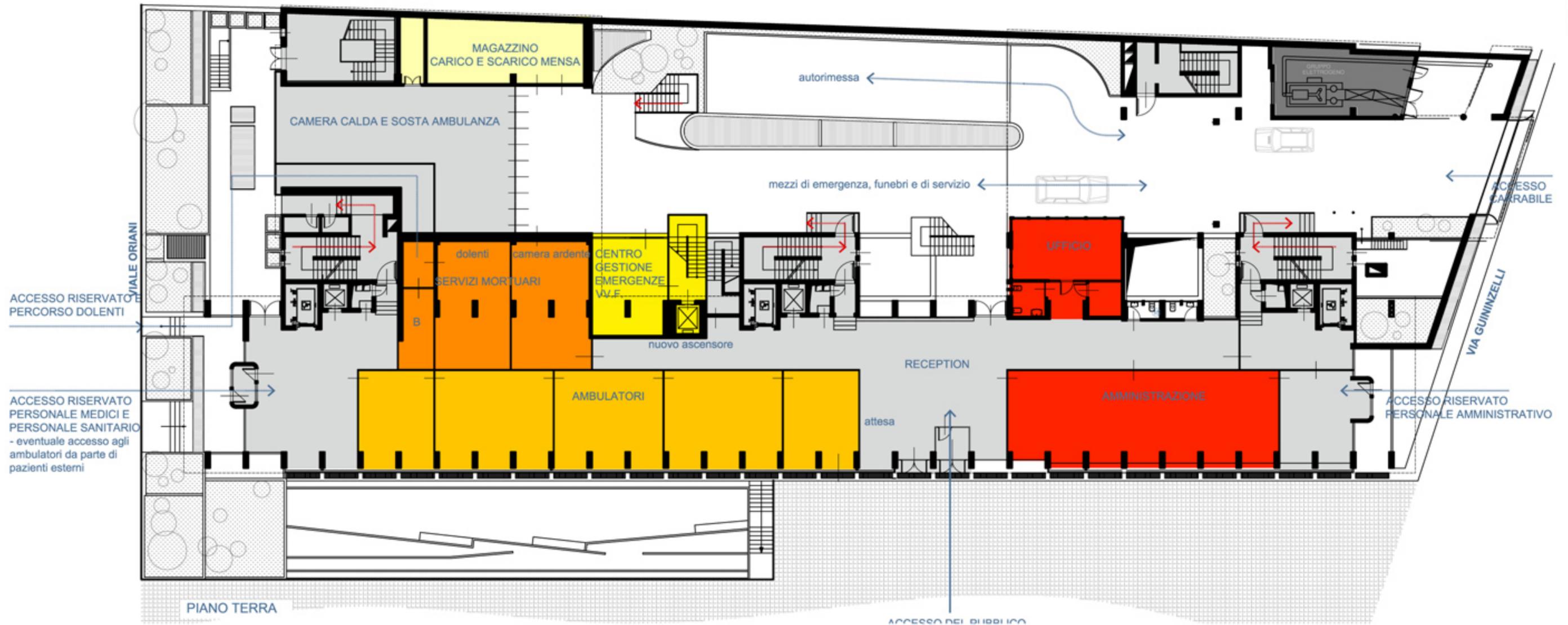
- PALESTRA (554.65mq + area esterna)
- distribuzione
- vani tecnici ed impiantistici



PIANO 1° INTERRATO



- AMBULATORI (198.08mq)
- UFFICI E AMMINISTRAZIONE (153.43mq)
- GESTIONE VV.F. (31.68mq)
- SERVIZI MORTUARI (105.00mq)
- MAGAZZINO MENSA (54.21mq)
- distribuzione
- vani tecnici ed impiantistici





- CAMERE (401.84mq)
- SOGGIORNI (73.84mq)
- BAGNI ASSISTITI (16.07mq)
- LOCALI PERSONALE DI SERVIZIO (59.63mq)
- DEPOSITI (5.40mq)

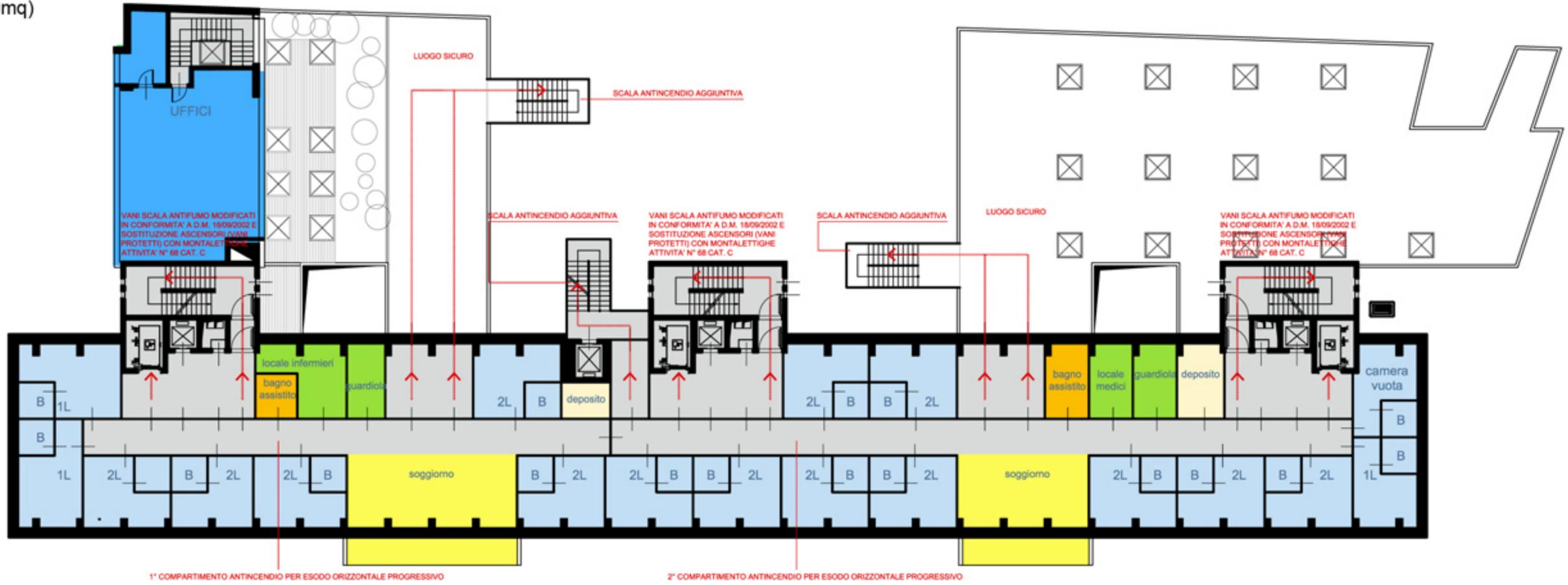
- MENSA (251.15mq)
- SALA POLIVALENTE (200.64mq)
- AREA LUDICA (240.97mq)
- distribuzione



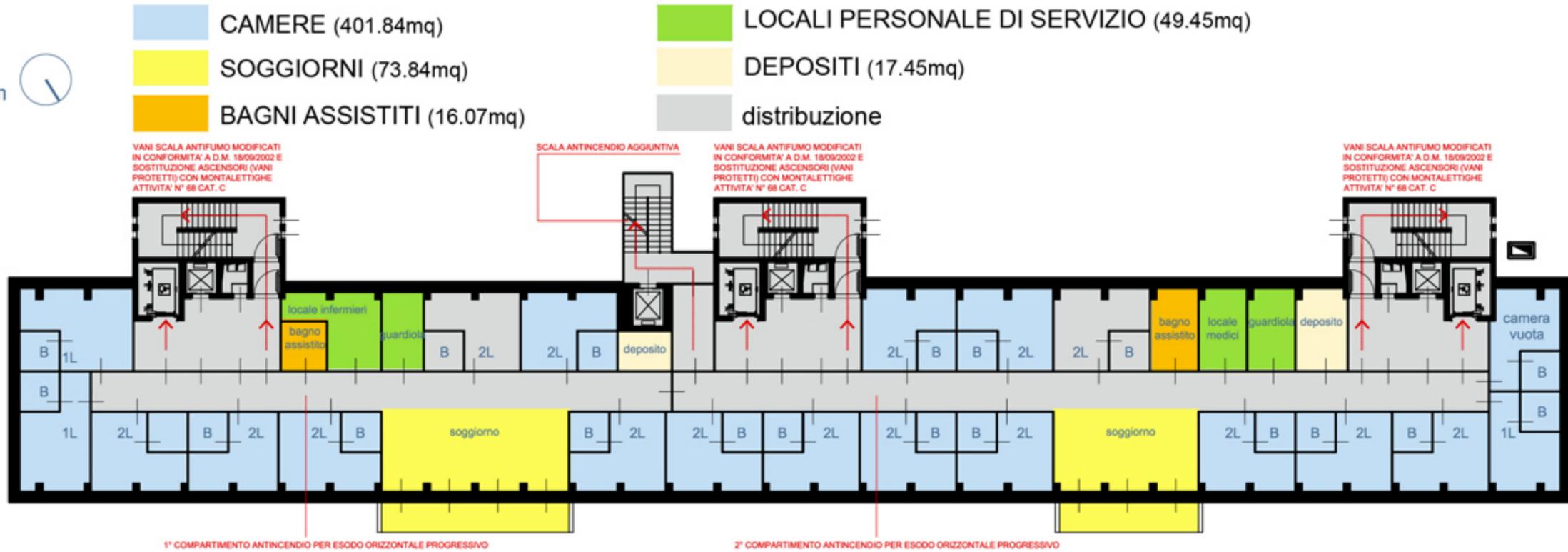
PIANO PRIMO



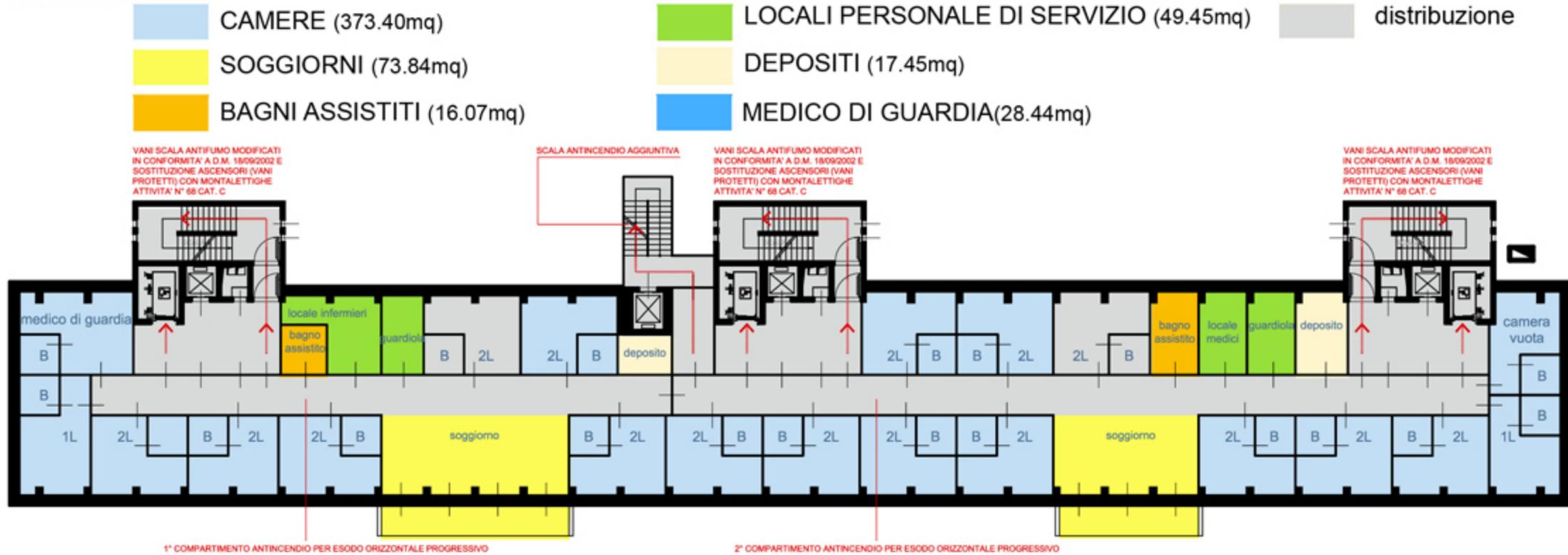
- CAMERE (401.84mq)
- SOGGIORNI (73.84mq)
- BAGNI ASSISTITI (16.07mq)
- LOCALI PERSONALE DI SERVIZIO (49.45mq)
- DEPOSITI (17.45mq)
- UFFICI (92.69mq)
- distribuzione



PIANO SECONDO

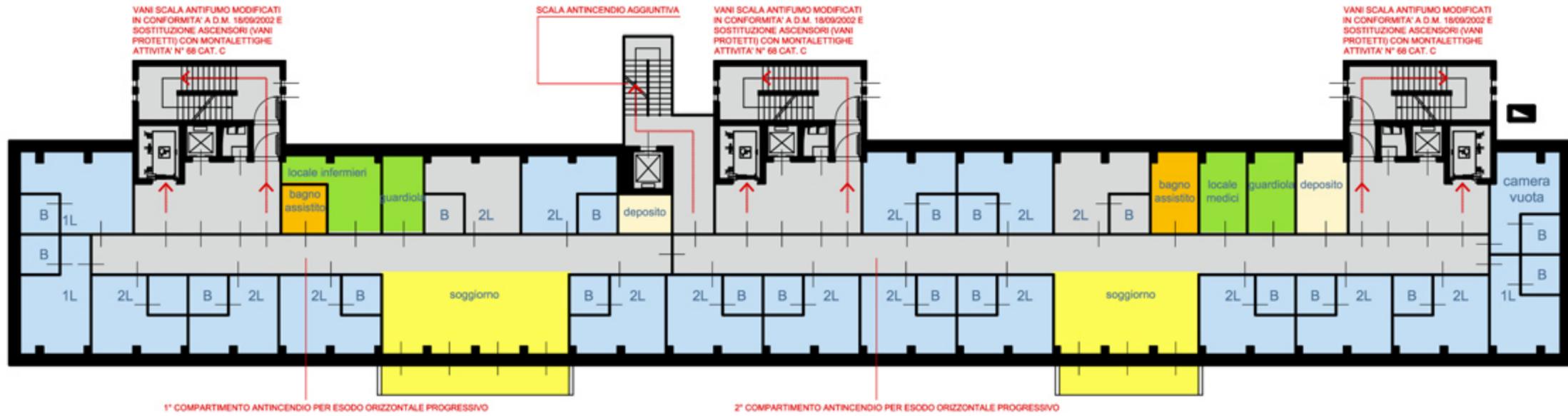


PIANO TERZO

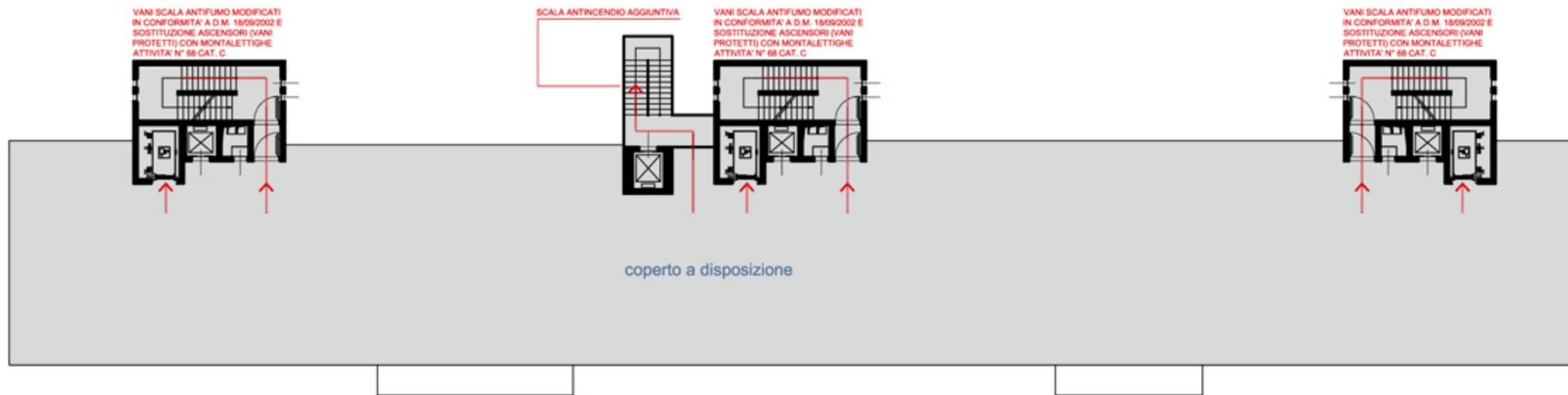


PIANO QUARTO

- CAMERE (401.84mq)
- SOGGIORNI (73.84mq)
- BAGNI ASSISTITI (16.07mq)
- LOCALI PERSONALE DI SERVIZIO (49.45mq)
- DEPOSITI (17.45mq)
- distribuzione



PIANO QUINTO



PIANO COPERTURA

## SVILUPPO COMMERCIALE DELLE SUPERFICI

## SUPERFICI RSA

RESIDENTIAL AND HEATH PLAZA

SUPERFICI CAMERE (N 94) : 1'980.76mq

SUPERFICI ALTRE : 9'594.96 mq

TOTALE SUPERFICI : 11'575.72 mq

PIANO	N° CAMERE	N° P.LETTO
1°	16	30
2°	17	31
3°	19	35
4°	18	34
5°	19	35

89

165

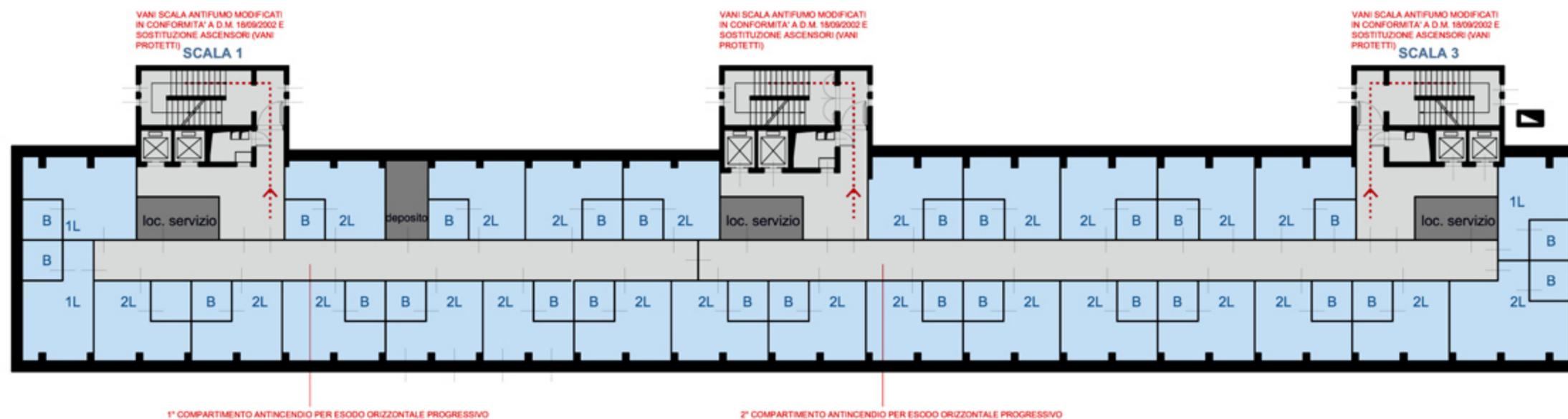
+ N° 5 VUOTE SENZA P.LETTO  
(SINGOLE N° 13 - DOPPIE N° 76)

DESTINAZIONI E SUPERFICI LORDE	SUL mq
distribuzione	301.64 mq
camere	606.75 mq
locali di servizio	35.37 mq
<b>SUPERFICIE LORDA DI PIANO</b>	<b>943.76 mq</b>

N CAMERE DOPPIE	24
N CAMERE SINGOLE	3
<b>TOTALE N CAMERE</b>	<b>27</b>
<b>TOTALE POSTI LETTO</b>	<b>51</b>

N.B. LE SUPERFICI ED IL NUMERO DI CAMERE SONO CALCOLATI SUL PIANO TIPO

**N.B :**  
LA DISTRIBUZIONE ALL'INTERNO DELLO SPAZIO CAMERA DIPENDE DALLA TIPOLOGIA RICHIESTA DALL'UTENTE FINALE



PIANO TIPO



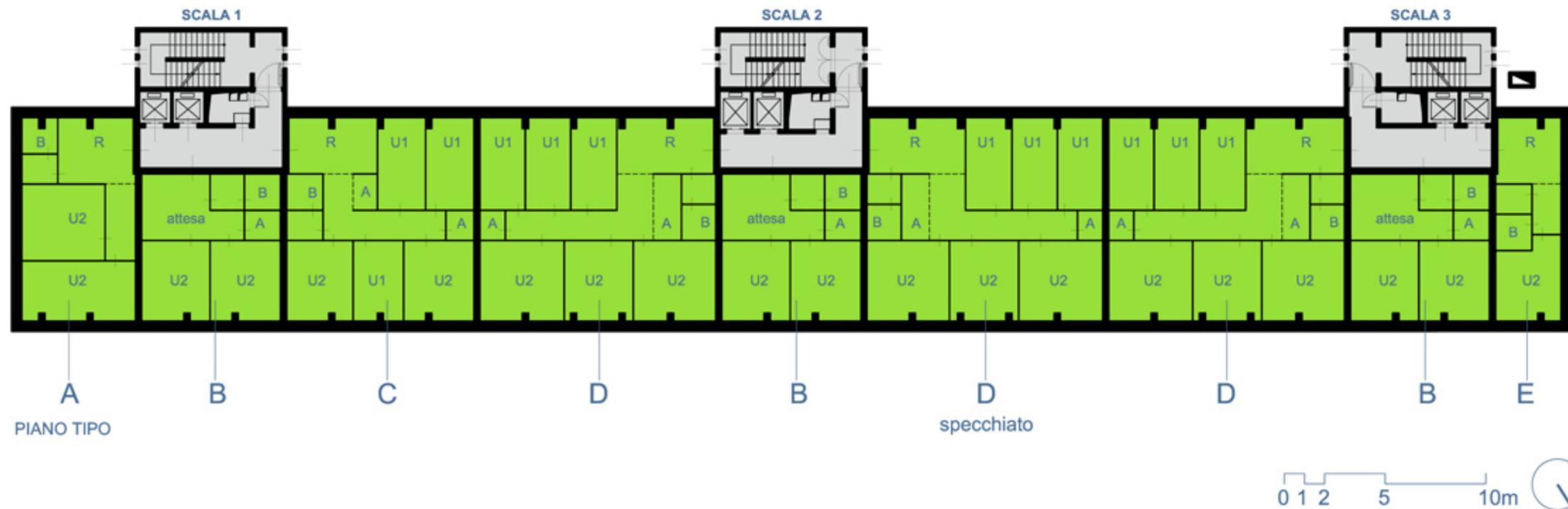
**NOTE:**

- LE SUPERFICI RIPORTATE IN TABELLA SONO DA INTENDERSI "LORDE TOTALI" CHE MISURANO LE AREE COME RETINATE
- LE SUPERFICI RIPORTATE IN TABELLA ESCLUDONO CAVEDI E SCANNAFOSSI, DIVERSAMENTE DA ALCUNE DELLE SUPERFICI GIA' MISURATE ALLO STATO DI FATTO, INCLUDONO I VANI ASCENSORE E MONTACARICHI

DESTINAZIONI E SUPERFICI LORDE	SUL mq
distribuzione	158.17 mq
uffici	789.84mq
<b>SUPERFICIE LORDA DI PIANO</b>	<b>948.01 mq</b>

A (N°1 - 69.68mq) totale n° 5 postazioni R+U2+U2+B+A  
 B (N°3 - 57.19mq) totale n° 4 postazioni attesa+U2+U2+B+A  
 C (N°1 - 106.21mq) totale n° 8 postazioni R+U2+U2+U1+U1+U1+B+A+A  
 D (N°3 - 132.91mq) totale n°10 postazioni R+U2+U2+U2+U1+U1+U1+B+A+A  
 E (N°1 - 43.06mq) totale n°3 postazioni R+U2+B+

N.B. PER N° POSTAZIONI > 10 OCCORRE PREVEDERE IL SECONDO BAGNO



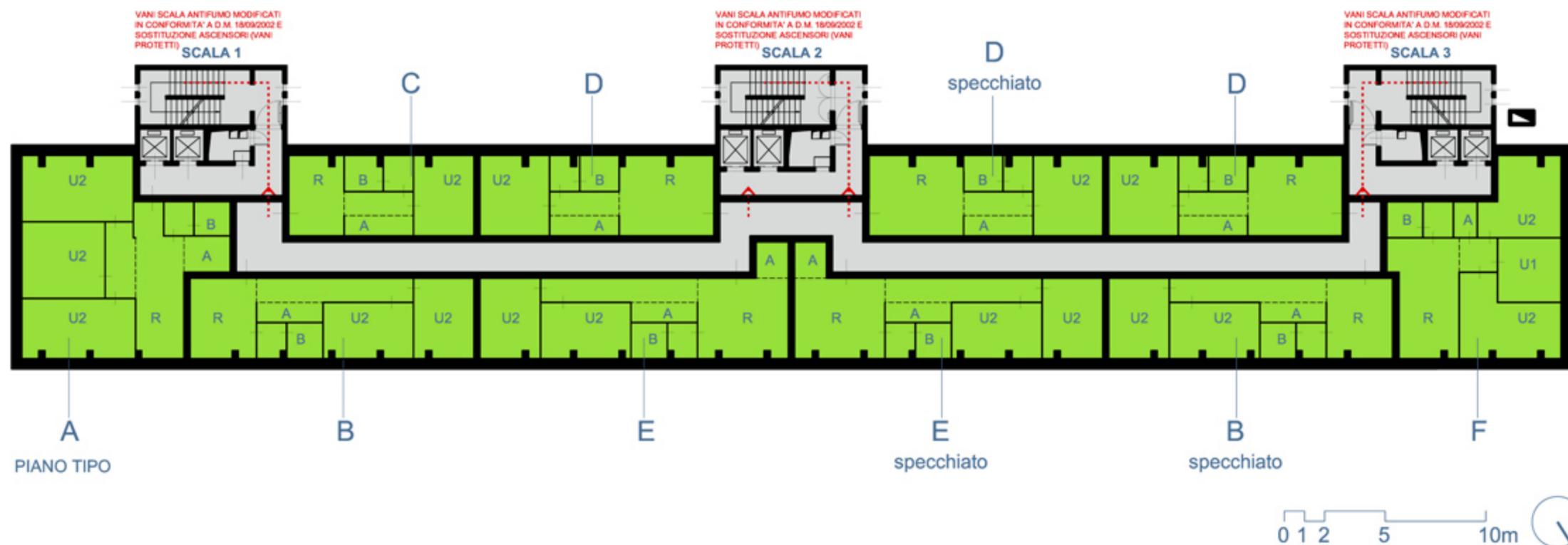
## NOTE:

- LE SUPERFICI RIPORTATE IN TABELLA SONO DA INTENDERSI "LORDE TOTALI" CHE MISURANO LE AREE COME RETINATE
- LE SUPERFICI RIPORTATE IN TABELLA ESCLUDONO CAVEDI E SCANNAFOSSI, DIVERSAMENTE DA ALCUNE DELLE SUPERFICI GIÀ MISURATE ALLO STATO DI FATTO, INCLUDONO I V ANI ASCENSORE E MONTACARICHI

DESTINAZIONI E SUPERFICI LORDE	SUL mq
distribuzione	267.69 mq
uffici	680.32 mq
<b>SUPERFICIE LORDA DI PIANO</b>	<b>948.01 mq</b>

A (N°1 - 98.90mq) totale n° 7 postazioni	R+U2+U2+B+A
B (N°2 - 66.80mq) totale n° 5 postazioni	R+U2+U2+B+A
C (N°1 - 44.03mq) totale n° 3 postazioni	R+U2+B+A
D (N°2 - 55.44mq) totale n°3 postazioni	R+U2+B+A
E (N°2 - 75.78mq) totale n°5 postazioni	R+U2+U2+B+A+A
F (N°1 - 85.77mq) totale n°6 postazioni	R+U2+U2+U1B+A

N.B. PER N° POSTAZIONI > 10 OCCORRE PREVEDERE IL SECONDO BAGNO



**NOTE:**

- LE SUPERFICI RIPORTATE IN TABELLA SONO DA INTENDERSI "LORDE TOTALI" CHE MISURANO LE AREE COME RETINATE
- LE SUPERFICI RIPORTATE IN TABELLA ESCLUDONO CAVEDI E SCANNAFOSSI, DIVERSAMENTE DA ALCUNE DELLE SUPERFICI GIA' MISURATE ALLO STATO DI FATTO, INCLUDONO I VANI ASCENSORE E MONTACARICHI

VERSIONE PIANO PIANO PRIMO CON TERRAZZI  
(RESIDENZIALE/AMBULATORI)



VERSIONE PIANO PIANO PRIMO CON TERRAZZI  
(RESIDENZIALE/AMBULATORI)



VERSIONE PIANO PIANO PRIMO CON TERRAZZI  
(RESIDENZIALE/AMBULATORI)



VERSIONE PIANO PIANO PRIMO CON TERRAZZI SENZA PANNELLI MA CON  
PARAPETTO IN CRISTALLO  
(UFFICI/AMBULATORI)



VERSIONE PIANO PIANO PRIMO SENZATERRAZZI  
(UFFICI/AMBULATORI)







ESEMPIO DI SVILUPPO BALCONI LATO SUD CON PANNELLI BRISE SOLEIL METALLICI E PANNELLI DI CRISTALLO  
CON FILM FOTOVOLTAICO













































