PALAZZO ITALIA

PALAZZO ITALIA

INDICE DEI CONTENUTI
INDEX OF CONTENTS

INTRODUZIONE		**INTRODUZIONE**
MESSAGGIO DI ALBERTO OLIVETI, FONDAZIONE ENPAM		MESSAGGIO DI ALBERTO OLIVETI, FONDAZIONE ENPAM
MESSAGGIO DI OFER ARBIB, CEO ANTIRION SGR		MESSAGGIO DI OFER ARBIB, CEO ANTIRION SGR
QUESTO È PALAZZO ITALIA	**1.0**	**QUESTO È PALAZZO ITALIA**
L'EDIFICIO		L'EDIFICIO
PALAZZO ITALIA, EUR	**2.0**	**PALAZZO ITALIA, EUR**
EUR TRA PASSATO E FUTURO		EUR TRA PASSATO E FUTURO
PALAZZO ITALIA, CENNI STORICI		PALAZZO ITALIA, CENNI STORICI
SOSTENIBILITÀ E CERTIFICAZIONE LEED GOLD		SOSTENIBILITÀ E CERTIFICAZIONE LEED GOLD
LA VISIONE DI ANTIRION	**3.0**	**LA VISIONE DI ANTIRION**
L'INTERVISTA		L'INTERVISTA
CONSERVARE L'IDENTITÀ	**4.0**	**CONSERVARE L'IDENTITÀ**
L'INTERVISTA		L'INTERVISTA
PALAZZO ITALIA, L'IMMOBILE	**5.0**	**PALAZZO ITALIA, L'IMMOBILE**
LA FACCIATA		LA FACCIATA
IL PIAZZALE E LA SCALINATA		IL PIAZZALE E LA SCALINATA
LE PARTI INTERNE		LE PARTI INTERNE
IL TERRAZZO INTERMEDIO		IL TERRAZZO INTERMEDIO
IL TERRAZZO DEL 18° PIANO		IL TERRAZZO DEL 18° PIANO
UN PUNTO DI VISTA PRIVILEGIATO	**6.0**	**UN PUNTO DI VISTA PRIVILEGIATO**
TESTIMONIANZE DI UNA TRASFORMAZIONE	**7.0**	**TESTIMONIANZE DI UNA TRASFORMAZIONE**
L'INTERVENTO DI RIQUALIFICAZIONE		L'INTERVENTO DI RIQUALIFICAZIONE
DISEGNI TECNICI		DISEGNI TECNICI
NUMERI, DOTAZIONI TECNICHE E FINITURE		NUMERI, DOTAZIONI TECNICHE E FINITURE
WHO'S WHO	**8.0**	**WHO'S WHO**
RICONOSCIMENTI	**9.0**	**RICONOSCIMENTI**

IL VOLUME È REALIZZATO DA ANTIRION SGR
IL VOLUME È REALIZZATO DA ANTIRION SGR

INTRODUZIONE
INTRODUCTION

«RESTITUIRE VALORE ALLE CITTÀ: È LA VOCAZIONE CHE ACCOMUNA FONDAZIONE ENPAM E ANTIRION SGR, A CUI DA ANNI AFFIDIAMO I NOSTRI PROGETTI DI RIQUALIFICAZIONE DI MAGGIOR RILIEVO: IMMOBILI CHE PER STORIA, DIMENSIONI, UBICAZIONE E VALORE ARCHITETTONICO HANNO SEGNATO, SEGNANO E SEGNARANNO PASSI IMPORTANTI NELL'EVOLUZIONE DEGLI SCENARI DELLE NOSTRE METROPOLI.»

«RESTITUIRE VALORE ALLE CITTÀ: È LA VOCAZIONE CHE ACCOMUNA FONDAZIONE ENPAM E ANTIRION SGR, A CUI DA ANNI AFFIDIAMO I NOSTRI PROGETTI DI RIQUALIFICAZIONE DI MAGGIOR RILIEVO: IMMOBILI CHE PER STORIA, DIMENSIONI, UBICAZIONE E VALORE ARCHITETTONICO HANNO SEGNATO, SEGNANO E SEGNARANNO PASSI IMPORTANTI NELL'EVOLUZIONE DEGLI SCENARI DELLE NOSTRE METROPOLI.»

ALBERTO OLIVETI
PRESIDENTE FONDAZIONE ENPAM

FONDAZIONE ENPAM
ISTITUITA NEL 1937, FONDAZIONE ENPAM ENTE NAZIONALE DI PREVIDENZA E ASSISTENZA MEDICI È L'ENTE DI PREVIDENZA DEI MEDICI E DEGLI ODONTOIATRI E OPERA A FAVORE DEGLI ISCRITTI E DEI LORO FAMILIARI E SUPERSTITI. FONDAZIONE SENZA SCOPO DI LUCRO AUTOGESTITA E SOSTENIBILE, CON PERSONALITÀ GIURIDICA DI DIRITTO PRIVATO, HA SEDE A ROMA.

ANTIRION SPA
CREATA NEL 2009, ANTIRION È UNA SOCIETÀ DI GESTIONE DEL RISPARMIO (SGR) INDIPENDENTE, CIOÈ NON CONTROLLATA DA ALCUN GRUPPO FINANZIARIO. ORMATA DA STAKEHOLDER CHE VANTANO IMPORTANTI ESPERIENZE NEL MERCATO IMMOBILIARE ITALIANO, SI OCCUPA DELL'ISTITUZIONE, GESTIONE E PROMOZIONE DI FONDI IMMOBILIARI DI TIPO CHIUSO RISERVATO. NELL'AMBITO DELLE SUE ATTIVITÀ, GESTISCE QUATTRO FONDI DI INVESTIMENTO: ANTIRION GLOBAL (SUDDIVISO NEI COMPARTI CORE E HOTEL), ANTIRION RETAIL, Q3 ED ÆSCULAPIUS.

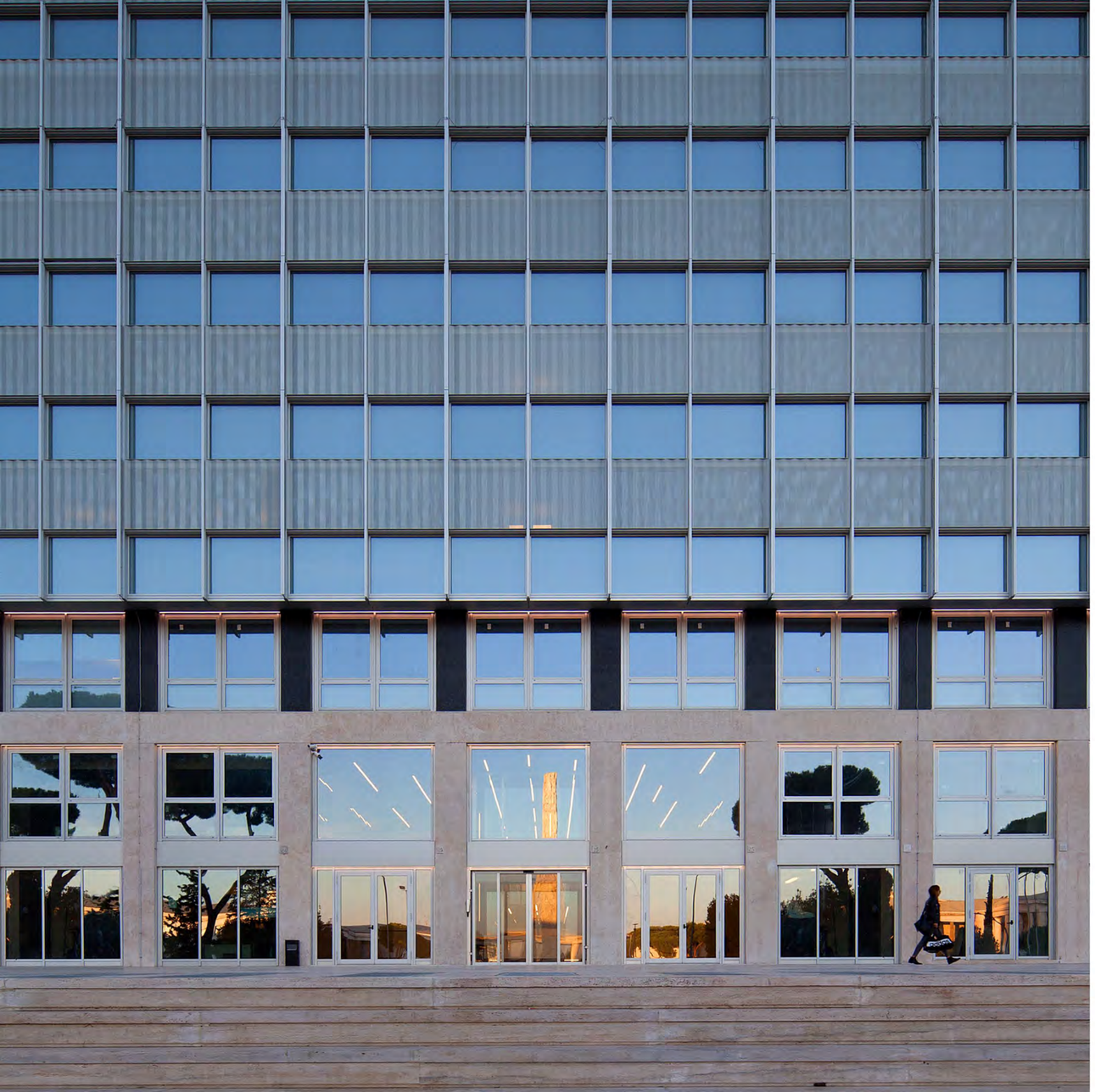
«ANCORA UNA VOLTA LA COLLABORAZIONE TRA PROPRIETÀ, FONDO E PROGETTISTI HA RICONSEGNATO A UNA DELLE NOSTRE CITTÀ UN ELEMENTO DAL VALORE ICONICO. A ROMA, LÀ DOVE UN EDIFICIO ERA RIMASTO ANCORATO A UN TEMPO PASSATO SORGE OGGI PALAZZO ITALIA, UN IMMOBILE PROFONDAMENTE CONTEMPORANEO CAPACE DI DARE UN BENVENUTO SIMBOLICO ALL'EUR, UN LUOGO DOVE SI INCONTRANO IL PASSATO E IL FUTURO DELLA CAPITALE.»

«ANCORA UNA VOLTA LA COLLABORAZIONE TRA PROPRIETÀ, FONDO E PROGETTISTI HA RICONSEGNATO A UNA DELLE NOSTRE CITTÀ UN ELEMENTO DAL VALORE ICONICO. A ROMA, LÀ DOVE UN EDIFICIO ERA RIMASTO ANCORATO A UN TEMPO PASSATO SORGE OGGI PALAZZO ITALIA, UN IMMOBILE PROFONDAMENTE CONTEMPORANEO CAPACE DI DARE UN BENVENUTO SIMBOLICO ALL'EUR, UN LUOGO DOVE SI INCONTRANO IL PASSATO E IL FUTURO DELLA CAPITALE.»

OFER ARBIB
PRINCIPAL ANTIRION SGR

ISTITUITA NEL 1937, FONDAZIONE ENPAM ENTE NAZIONALE DI PREVIDENZA E ASSISTENZA MEDICI È L'ENTE DI PREVIDENZA DEI MEDICI E DEGLI ODONTOIATRI E OPERA A FAVORE DEGLI ISCRITTI E DEI LORO FAMILIARI E SUPERSTITI. FONDAZIONE SENZA SCOPO DI LUCRO AUTOGESTITA E SOSTENIBILE, CON PERSONALITÀ GIURIDICA DI DIRITTO PRIVATO, HA SEDE A ROMA.

CREATA NEL 2009, ANTIRION È UNA SOCIETÀ DI GESTIONE DEL RISPARMIO (SGR) INDIPENDENTE, CIOÈ NON CONTROLLATA DA ALCUN GRUPPO FINANZIARIO. ORMATA DA STAKEHOLDER CHE VANTANO IMPORTANTI ESPERIENZE NEL MERCATO IMMOBILIARE ITALIANO, SI OCCUPA DELL'ISTITUZIONE, GESTIONE E PROMOZIONE DI FONDI IMMOBILIARI DI TIPO CHIUSO RISERVATO. NELL'AMBITO DELLE SUE ATTIVITÀ, GESTISCE QUATTRO FONDI DI INVESTIMENTO: ANTIRION GLOBAL (SUDDIVISO NEI COMPARTI CORE E HOTEL), ANTIRION RETAIL, Q3 ED ÆSCULAPIUS.



1.0

QUESTO È PALAZZO ITALIA
QUESTO È PALAZZO ITALIA

L'EDIFICIO
THE BUILDING

SOTTOPOSTO DI RECENTE A UN'IMPORTANTE OPERA DI RIQUALIFICAZIONE, PALAZZO ITALIA È UN IMMOBILE A VOCAZIONE DIREZIONALE CHE SORGE IN PIAZZA GUGLIELMO MARCONI, AL NUCLEO DEL MONUMENTALE QUARTIERE DELL'EUR DI ROMA.

OLTRE A UNA SUPERFICIE TOTALE DI 16.540 M2 CHE SI SVILUPPA SU UN PIANO TERRA, UN AMMEZZATO, DICIOTTO PIANI FUORI TERRA E DUE INTERRATI, L'EDIFICIO DEVE LA SUA RICONOSCIBILITÀ ALL'INCONFONDIBILE FACCIATA: IL DIALOGO TRA L'ALTERNANZA DELLE LESENE METALLICHE E I PANNELLI OSCURANTI IN ALLUMINIO DEL PROGETTO ORIGINALE È STATO ULTERIORMENTE SOTTOLINEATO DALL'INTERVENTO DI VALORIZZAZIONE, APPROVATO DALLA SOVRINTENDENZA E TERMINATO NEL 2017.

IL NUOVO PROGETTO HA RECUPERATO LA GERARCHIA DELLE COMPONENTI DELLA FACCIATA ATTRAVERSO LA SOSTITUZIONE DELL'INVOLUCRO ESTERNO, CON L'OBIETTIVO DI RINNOVARE LA FORTE IDENTITÀ DEL PALAZZO, PROMUOVERE IL RISPARMIO ENERGETICO E CONSENTIRE UN MAGGIORE CONTROLLO DELLA LUMINOSITÀ INTERNA.

DALLA MONUMENTALE GRADINATA IN TRAVERTINO CHE FA ECO ALL'AMPIA "GRANDEUR" DI PIAZZA MARCONI SI ACCEDE AL PIANO COMMERCIALE E ALLA PRESTIGIOSA HALL DI INGRESSO, CHE INTRODUCE LO SVILUPPO VERTICALE DELL'EDIFICIO, SUDDIVISO IN AMBIENTI UFFICIO CARATTERIZZATI DA UN'ELEVATA EFFICIENZA DI CONFIGURAZIONE, DALLA LUCE E DA UNA VISTA PANORAMICA SENZA EGUALI.

SOTTOPOSTO DI RECENTE A UN'IMPORTANTE OPERA DI RIQUALIFICAZIONE, PALAZZO ITALIA È UN IMMOBILE A VOCAZIONE DIREZIONALE CHE SORGE IN PIAZZA GUGLIELMO MARCONI, AL NUCLEO DEL MONUMENTALE QUARTIERE DELL'EUR DI ROMA.

OLTRE A UNA SUPERFICIE TOTALE DI 16.540 M2 CHE SI SVILUPPA SU UN PIANO TERRA, UN AMMEZZATO, DICIOTTO PIANI FUORI TERRA E DUE INTERRATI, L'EDIFICIO DEVE LA SUA RICONOSCIBILITÀ ALL'INCONFONDIBILE FACCIATA: IL DIALOGO TRA L'ALTERNANZA DELLE LESENE METALLICHE E I PANNELLI OSCURANTI IN ALLUMINIO DEL PROGETTO ORIGINALE È STATO ULTERIORMENTE SOTTOLINEATO DALL'INTERVENTO DI VALORIZZAZIONE, APPROVATO DALLA SOVRINTENDENZA E TERMINATO NEL 2017.

IL NUOVO PROGETTO HA RECUPERATO LA GERARCHIA DELLE COMPONENTI DELLA FACCIATA ATTRAVERSO LA SOSTITUZIONE DELL'INVOLUCRO ESTERNO, CON L'OBIETTIVO DI RINNOVARE LA FORTE IDENTITÀ DEL PALAZZO, PROMUOVERE IL RISPARMIO ENERGETICO E CONSENTIRE UN MAGGIORE CONTROLLO DELLA LUMINOSITÀ INTERNA.

DALLA MONUMENTALE GRADINATA IN TRAVERTINO CHE FA ECO ALL'AMPIA "GRANDEUR" DI PIAZZA MARCONI SI ACCEDE AL PIANO COMMERCIALE E ALLA PRESTIGIOSA HALL DI INGRESSO, CHE INTRODUCE LO SVILUPPO VERTICALE DELL'EDIFICIO, SUDDIVISO IN AMBIENTI UFFICIO CARATTERIZZATI DA UN'ELEVATA EFFICIENZA DI CONFIGURAZIONE, DALLA LUCE E DA UNA VISTA PANORAMICA SENZA EGUALI.

L'INTERVISTA
THE INTERVIEW

VINCENZO SCERBO, FUND MANAGER DI ANTIRION, È STATO UNO DEI RESPONSABILI PER LA SGR DEL PROGETTO PALAZZO ITALIA. RACCONTA, INFATTI: «IL PROGETTO PALAZZO ITALIA HA RAPPRESENTATO, PER POSIZIONE, DIMENSIONI E IMPATTO EMOTIVO, UNA SFIDA MOLTO COMPLESSA MA DECISAMENTE STIMOLANTE PER ANTIRION.»

VINCENZO SCERBO, FUND MANAGER DI ANTIRION, È STATO UNO DEI RESPONSABILI PER LA SGR DEL PROGETTO PALAZZO ITALIA. RACCONTA, INFATTI: «IL PROGETTO PALAZZO ITALIA HA RAPPRESENTATO, PER POSIZIONE, DIMENSIONI E IMPATTO EMOTIVO, UNA SFIDA MOLTO COMPLESSA MA DECISAMENTE STIMOLANTE PER ANTIRION.»

L'EUR È UNA DELLE ZONE DELLA CAPITALE IN CUI MOLTE GRANDI SOCIETÀ STANNO TRASFERENDO I PROPRI HEADQUARTER; UN DETTAGLIO CHE NON È CERTAMENTE SFUGGITO AD ANTIRION, COME SPIEGA SCERBO: «QUESTO SPOSTAMENTO DI ASSE SI STA VERIFICANDO POICHÉ I CONDUTTORI CERCANO SPAZI DI QUALITÀ CHE, PER PROBLEMI DI VIABILITÀ E LIMITI STRUTTURALI, IL CENTRO CITTÀ NON È IN GRADO DI OFFRIRE. L'AREA PROSEGUIRÀ ANCORA A LUNGO LA PROPRIA ESPANSIONE SIA COME POLO DIREZIONALE ED ESPOSITIVO SIA IN TERMINI DI MERCATO IMMOBILIARE IN SENSO PIÙ AMPIO. PIAZZA MARCONI SI TROVA PROPRIO AL CENTRO DELL'EUR E QUI PALAZZO ITALIA GODE DI UNA POSIZIONE E UNA VISIBILITÀ INVIDIABILI. CON LA SUA RIQUALIFICAZIONE RITENIAMO DI AVER CONTRIBUITO AD AUMENTARE LE CARATTERISTICHE DI APPETIBILITÀ DI QUESTA ZONA PER CHI CERCA NON SOLO UNA NUOVA SEDE MA ANCHE NUOVE OPPORTUNITÀ COMMERCIALI E DI RELAZIONE.»

COSTRUITO ORIGINARIAMENTE PER COMPLETARE LA PIAZZA CON UN VOLUME GEOMETRICO IMPONENTE CHE FACESSE DA CONTROCANTO AL PROSPICIENTE COLONNATO E ALL'OBELISCO DI MARCONI, NEGLI ANNI PRECEDENTI ALLA RIQUALIFICAZIONE

L'EUR È UNA DELLE ZONE DELLA CAPITALE IN CUI MOLTE GRANDI SOCIETÀ STANNO TRASFERENDO I PROPRI HEADQUARTER; UN DETTAGLIO CHE NON È CERTAMENTE SFUGGITO AD ANTIRION, COME SPIEGA SCERBO: «QUESTO SPOSTAMENTO DI ASSE SI STA VERIFICANDO POICHÉ I CONDUTTORI CERCANO SPAZI DI QUALITÀ CHE, PER PROBLEMI DI VIABILITÀ E LIMITI STRUTTURALI, IL CENTRO CITTÀ NON È IN GRADO DI OFFRIRE. L'AREA PROSEGUIRÀ ANCORA A LUNGO LA PROPRIA ESPANSIONE SIA COME POLO DIREZIONALE ED ESPOSITIVO SIA IN TERMINI DI MERCATO IMMOBILIARE IN SENSO PIÙ AMPIO. PIAZZA MARCONI SI TROVA PROPRIO AL CENTRO DELL'EUR E QUI PALAZZO ITALIA GODE DI UNA POSIZIONE E UNA VISIBILITÀ INVIDIABILI. CON LA SUA RIQUALIFICAZIONE RITENIAMO DI AVER CONTRIBUITO AD AUMENTARE LE CARATTERISTICHE DI APPETIBILITÀ DI QUESTA ZONA PER CHI CERCA NON SOLO UNA NUOVA SEDE MA ANCHE NUOVE OPPORTUNITÀ COMMERCIALI E DI RELAZIONE.»

COSTRUITO ORIGINARIAMENTE PER COMPLETARE LA PIAZZA CON UN VOLUME GEOMETRICO IMPONENTE CHE FACESSE DA CONTROCANTO AL PROSPICIENTE COLONNATO E ALL'OBELISCO DI MARCONI, NEGLI ANNI PRECEDENTI ALLA RIQUALIFICAZIONE

LA VISIONE DI ANTIRION
LA VISIONE DI ANTIRION

L'EDIFICIO AVEVA INIZIATO A SOFFRIRE LE CONSEGUENZE DI UNA CERTA OBSOLESCENZA. «È PROPRIO IL GENERE DI SFIDE CHE AMIAMO RACCOGLIERE» RACCONTA SCERBO. «IN TUTTI I PROGETTI DI RIQUALIFICAZIONE L'APPROCCIO DI ANTIRION È QUELLO DI CERCARE DI CONSERVARE LA STRUTTURA ORIGINALE LIMITANDO AL MASSIMO LE DEMOLIZIONI E LE RICOSTRUZIONI, COSÌ DA POTER OFFRIRE TUTTI GLI STANDARD MODERNI MANTENENDO LE CARATTERISTICHE "ROMANTICHE" DEGLI IMMOBILI.» TUTTAVIA, CIÒ NON SIGNIFICA NON INTERVENIRE IN MODO ANCHE RADICALE OVE LE CRITICITÀ DEI SINGOLI CASI LO RICHIEDANO. SOTTOLINEA INFATTI IL FUND MANAGER ANTIRION: «A PALAZZO ITALIA NON SERVIVA UN SEMPLICE MAQUILLAGE, MA UN VERO E PROPRIO RIPOSIZIONAMENTO CHE NE AMPLIFICASSE LE POTENZIALITÀ IN RELAZIONE ALLE ESIGENZE DEI TENANT, ATTUALI E FUTURI. CERTAMENTE L'INTERVENTO PRESENTAVA UNA SERIE DI PROBLEMATICHE IMPORTANTI: INNANZI TUTTO I VINCOLI DELLA SOVRINTENDENZA SULLA FACCIATA, UNO DEGLI ELEMENTI PIÙ FORTEMENTE IDENTITARI E "STORICI" DELL'IMMOBILE.» LA RIQUALIFICAZIONE IN QUESTO CASO È CONSISTITA IN UN RIFACIMENTO EX NOVO CHE TUTTAVIA NE HA CONSERVATO E ANZI VALORIZZATO TUTTE LE CARATTERISTICHE DI PERSONALITÀ E RICONOSCIBILITÀ ORIGINALI.

UN ALTRO OSTACOLO È STATA LA PRESENZA DI ALCUNI TENANT, CHE È STATO NECESSARIO TRASFERIRE PIÙ VOLTE ALL'INTERNO DELL'IMMOBILE NEL CORSO SIA DELLE OPERAZIONI DI BONIFICA CHE DI QUELLE DI RIFACIMENTO DELLA TORRE E DELLA FACCIATA. SPIEGA SCERBO: «ABBIAMO DOVUTO GARANTIRE CHE ALCUNE PARTI DELL'IMMOBILE RIMANESSERO FUNZIONANTI ED EFFICIENTI; UNA CRITICITÀ CHE ABBIAMO SUPERATO GRAZIE ALLO STRETTO COORDINAMENTO TRA TUTTI GLI ATTORI IN GIOCO». UNO SFORZO COMUNE CHE HA PERMESSO DI OTTENERE UN RISULTATO DAVVERO ECCELLENTE: PALAZZO ITALIA È OGGI UN EDIFICIO CERTIFICATO LEED GOLD (UNA CARATTERISTICA ORMAI CONSIDERATA REQUISITO DI BASE PER UN IMMOBILE EXECUTIVE) DOTATO DI UNA NUOVA SCALA E DI IMPIANTI NUOVI, E IN CUI L'ENERGIA ELETTRICA HA TOTALMENTE SOSTITUITO IL GASOLIO ANCHE PER LE ESIGENZE DI RISCALDAMENTO. CONCLUDE IL FUND MANAGER ANTIRION: «SOPRATTUTTO, L'INTERVENTO SUGLI INTERNI HA PERMESSO DI PASSARE DA SPAZI CON LAYOUT TIPICI DEGLI ANNI SESSANTA (CORRIDOI CHIUSI, STANZE SEPARATE) A GRANDI PIANI DI 1.100 M2 CIASCUNO, CON SPAZI CONDIVISI IN OPEN SPACE LA CUI DENSITÀ ABITATIVA PER PIANO È CRESCIUTA DA 60 A 99 PERSONE».

L'EDIFICIO AVEVA INIZIATO A SOFFRIRE LE CONSEGUENZE DI UNA CERTA OBSOLESCENZA. «È PROPRIO IL GENERE DI SFIDE CHE AMIAMO RACCOGLIERE» RACCONTA SCERBO. «IN TUTTI I PROGETTI DI RIQUALIFICAZIONE L'APPROCCIO DI ANTIRION È QUELLO DI CERCARE DI CONSERVARE LA STRUTTURA ORIGINALE LIMITANDO AL MASSIMO LE DEMOLIZIONI E LE RICOSTRUZIONI, COSÌ DA POTER OFFRIRE TUTTI GLI STANDARD MODERNI MANTENENDO LE CARATTERISTICHE "ROMANTICHE" DEGLI IMMOBILI.» TUTTAVIA, CIÒ NON SIGNIFICA NON INTERVENIRE IN MODO ANCHE RADICALE OVE LE CRITICITÀ DEI SINGOLI CASI LO RICHIEDANO. SOTTOLINEA INFATTI IL FUND MANAGER ANTIRION: «A PALAZZO ITALIA NON SERVIVA UN SEMPLICE MAQUILLAGE, MA UN VERO E PROPRIO RIPOSIZIONAMENTO CHE NE AMPLIFICASSE LE POTENZIALITÀ IN RELAZIONE ALLE ESIGENZE DEI TENANT, ATTUALI E FUTURI. CERTAMENTE L'INTERVENTO PRESENTAVA UNA SERIE DI PROBLEMATICHE IMPORTANTI: INNANZI TUTTO I VINCOLI DELLA SOVRINTENDENZA SULLA FACCIATA, UNO DEGLI ELEMENTI PIÙ FORTEMENTE IDENTITARI E "STORICI" DELL'IMMOBILE.» LA RIQUALIFICAZIONE IN QUESTO CASO È CONSISTITA IN UN RIFACIMENTO EX NOVO CHE TUTTAVIA NE HA CONSERVATO E ANZI VALORIZZATO TUTTE LE CARATTERISTICHE DI PERSONALITÀ E RICONOSCIBILITÀ ORIGINALI.

UN ALTRO OSTACOLO È STATA LA PRESENZA DI ALCUNI TENANT, CHE È STATO NECESSARIO TRASFERIRE PIÙ VOLTE ALL'INTERNO DELL'IMMOBILE NEL CORSO SIA DELLE OPERAZIONI DI BONIFICA CHE DI QUELLE DI RIFACIMENTO DELLA TORRE E DELLA FACCIATA. SPIEGA SCERBO: «ABBIAMO DOVUTO GARANTIRE CHE ALCUNE PARTI DELL'IMMOBILE RIMANESSERO FUNZIONANTI ED EFFICIENTI; UNA CRITICITÀ CHE ABBIAMO SUPERATO GRAZIE ALLO STRETTO COORDINAMENTO TRA TUTTI GLI ATTORI IN GIOCO». UNO SFORZO COMUNE CHE HA PERMESSO DI OTTENERE UN RISULTATO DAVVERO ECCELLENTE: PALAZZO ITALIA È OGGI UN EDIFICIO CERTIFICATO LEED GOLD (UNA CARATTERISTICA ORMAI CONSIDERATA REQUISITO DI BASE PER UN IMMOBILE EXECUTIVE) DOTATO DI UNA NUOVA SCALA E DI IMPIANTI NUOVI, E IN CUI L'ENERGIA ELETTRICA HA TOTALMENTE SOSTITUITO IL GASOLIO ANCHE PER LE ESIGENZE DI RISCALDAMENTO. CONCLUDE IL FUND MANAGER ANTIRION: «SOPRATTUTTO, L'INTERVENTO SUGLI INTERNI HA PERMESSO DI PASSARE DA SPAZI CON LAYOUT TIPICI DEGLI ANNI SESSANTA (CORRIDOI CHIUSI, STANZE SEPARATE) A GRANDI PIANI DI 1.100 M2 CIASCUNO, CON SPAZI CONDIVISI IN OPEN SPACE LA CUI DENSITÀ ABITATIVA PER PIANO È CRESCIUTA DA 60 A 99 PERSONE».

L'INTERVISTA
L'INTERVISTA

IL PROGETTO ARCHITETTONICO E LA DIREZIONE DEI LAVORI DI RIQUALIFICAZIONE DI PALAZZO ITALIA SONO STATI CURATI DA ARTELIA ITALIA, SOCIETÀ DI INGEGNERIA INTEGRATA, PROJECT & CONSTRUCTION MANAGEMENT E CONSULENZA. RACCONTA ANNA PIETRAGALLA, SENIOR PROJECT DESIGNER ARCHITECT DELL'AZIENDA: «L'OBIETTIVO PRINCIPALE DEL RESTYLING ESTERNO È STATO LA RIQUALIFICAZIONE DELL'INVOLUCRO PER MIGLIORARNE LA PERFORMANCE ENERGETICA. TUTTAVIA, IL PROGETTO MIRAVA ANCHE A CONSERVARE IL FORTE CARATTERE IDENTITARIO DELL'EDIFICIO, LA SUA MONUMENTALITÀ NEL RISPETTO DEL CONTESTO IN CUI SORGE.»

IL PROGETTO ARCHITETTONICO E LA DIREZIONE DEI LAVORI DI RIQUALIFICAZIONE DI PALAZZO ITALIA SONO STATI CURATI DA ARTELIA ITALIA, SOCIETÀ DI INGEGNERIA INTEGRATA, PROJECT & CONSTRUCTION MANAGEMENT E CONSULENZA. RACCONTA ANNA PIETRAGALLA, SENIOR PROJECT DESIGNER ARCHITECT DELL'AZIENDA: «L'OBIETTIVO PRINCIPALE DEL RESTYLING ESTERNO È STATO LA RIQUALIFICAZIONE DELL'INVOLUCRO PER MIGLIORARNE LA PERFORMANCE ENERGETICA. TUTTAVIA, IL PROGETTO MIRAVA ANCHE A CONSERVARE IL FORTE CARATTERE IDENTITARIO DELL'EDIFICIO, LA SUA MONUMENTALITÀ NEL RISPETTO DEL CONTESTO IN CUI SORGE.»

CON QUESTE PREMESSE, LA RIQUALIFICAZIONE HA PERTANTO COMPORTATO SIA INTERVENTI DI NATURA CONSERVATIVA CHE TRASFORMAZIONI STRUTTURALI PIÙ COMPLESSE E RADICALI. «ABBIAMO MANTENUTO IL PIAZZALE IN TRAVERTINO E IL NUMERO DI CORPI ASCENSORE» CONTINUA PIETRAGALLA. «LE SCALE ESISTENTI NON SONO STATE MODIFICATE, MA SONO STATI CREATI DEI CORRIDOI E DEI FILTRI FUMO CON ACCESSO DIRETTO DAGLI UFFICI.» LA NUOVA IMMAGINE DELL'EDIFICIO HA INOLTRE COMPORTATO UN RINNOVAMENTO DEGLI SPAZI COMUNI E DI RELAZIONE, IN PARTICOLARE LA HALL DI INGRESSO, GLI ATRI DI PIANO E GLI ACCESSI ALL'INTERRATO DALLE AUTORIMESSE. SOTTOLINEA PIETRAGALLA: «NELLO SPECIFICO, L'INTERVENTO SULL'ATRIO PRINCIPALE HA VISTO IL RECUPERO E LA VALORIZZAZIONE DEGLI ELEMENTI ARCHITETTONICI ESISTENTI ATTRAVERSO UNA RILETTURA CONTEMPORANEA DELL'ASPETTO MONUMENTALE DELLA SPAZIALITÀ INTERNA. SONO STATI INOLTRE RIORGANIZZATI GLI ACCESSI IN CORRISPONDENZA DELLE TRE CAMPATE CENTRALI DEL CORPO BASAMENTALE, MENTRE L'INGRESSO PRINCIPALE È STATO REALIZZATO IN CORRISPONDENZA DELLA CAMPATA CENTRALE. DI CONSEGUENZA, LE DUE CAMPATE LATERALI SONO STATE CONVERTITE IN USCITE DI SICUREZZA.»

CON QUESTE PREMESSE, LA RIQUALIFICAZIONE HA PERTANTO COMPORTATO SIA INTERVENTI DI NATURA CONSERVATIVA CHE TRASFORMAZIONI STRUTTURALI PIÙ COMPLESSE E RADICALI. «ABBIAMO MANTENUTO IL PIAZZALE IN TRAVERTINO E IL NUMERO DI CORPI ASCENSORE» CONTINUA PIETRAGALLA. «LE SCALE ESISTENTI NON SONO STATE MODIFICATE, MA SONO STATI CREATI DEI CORRIDOI E DEI FILTRI FUMO CON ACCESSO DIRETTO DAGLI UFFICI.» LA NUOVA IMMAGINE DELL'EDIFICIO HA INOLTRE COMPORTATO UN RINNOVAMENTO DEGLI SPAZI COMUNI E DI RELAZIONE, IN PARTICOLARE LA HALL DI INGRESSO, GLI ATRI DI PIANO E GLI ACCESSI ALL'INTERRATO DALLE AUTORIMESSE. SOTTOLINEA PIETRAGALLA: «NELLO SPECIFICO, L'INTERVENTO SULL'ATRIO PRINCIPALE HA VISTO IL RECUPERO E LA VALORIZZAZIONE DEGLI ELEMENTI ARCHITETTONICI ESISTENTI ATTRAVERSO UNA RILETTURA CONTEMPORANEA DELL'ASPETTO MONUMENTALE DELLA SPAZIALITÀ INTERNA. SONO STATI INOLTRE RIORGANIZZATI GLI ACCESSI IN CORRISPONDENZA DELLE TRE CAMPATE CENTRALI DEL CORPO BASAMENTALE, MENTRE L'INGRESSO PRINCIPALE È STATO REALIZZATO IN CORRISPONDENZA DELLA CAMPATA CENTRALE. DI CONSEGUENZA, LE DUE CAMPATE LATERALI SONO STATE CONVERTITE IN USCITE DI SICUREZZA.»

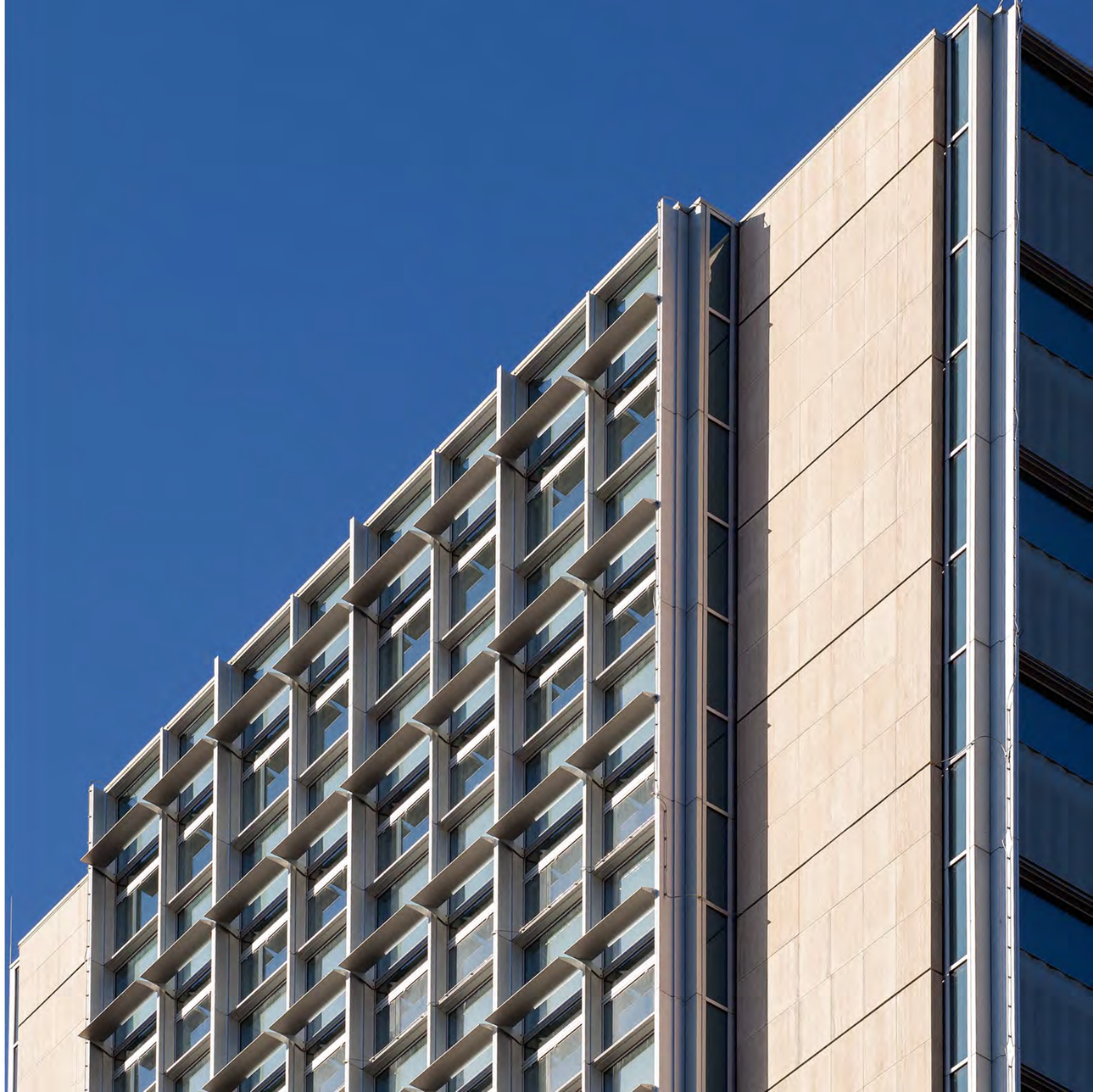
L'INTERVISTA
THE INTERVIEW

PER QUANTO RIGUARDA IL RESTYLING, È STATA FATTA UNA DISTINZIONE TRA APPROCCIO ESTERNO E INTERNO. RACCONTA LA SENIOR PROJECT DESIGNER ARCHITECT: «DALLA PIAZZA I SOFFITTI RISULTANO ESSERE LA PARTE DEGLI INTERNI PIÙ EVIDENTE, IN PARTICOLAR MODO NELLE ORE NOTTURNE, E ABBIAMO VOLUTO GARANTIRE UNA VISIONE CONGRUENTE GRAZIE ALLA CONTIGUITÀ TRA FINITURE E ILLUMINAZIONI, PUR NELLA CASUALITÀ DELLE ACCENSIONI». LA STESSA CONTINUITÀ VIENE OFFERTA ANCHE A CHI USUFRUISCE DEGLI SPAZI INTERNI, GRAZIE ALLA COMPENETRAZIONE DEI MATERIALI TRA SPAZI INTERNI ED ESTERNI - SIA A LIVELLO DI PIAZZA/ATRIO CHE DI ATRIO DI PIANO/SPAZI UFFICI - PORTANDO LA PAVIMENTAZIONE DELLA PIAZZA NELLA HALL E DA QUESTA, TRAMITE GLI ASCENSORI, AGLI ATRII DI PIANO. «L'ALTERNANZA DEI MATERIALI, OVE UNO CEDE IL PASSO ALL'ALTRO MENTRE UN TERZO LI ALLACCIA ENTRAMBI, ACCOMPAGNA IL VISITATORE CON UN SENSO DI FLUIDITÀ COME IL TESTIMONE IN UNA STAFFETTA, DAL RIVERBERO ACCECANTE E AGORAFOBICO DEI TRAVERTINI DELL'EUR SIN DENTRO L'ACCOGLIENZA INTIMA DEGLI UFFICI.»

DA UN PUNTO DI VISTA MORFOLOGICO LO SPAZIO INTERNO È STATO LEGATO ALL'ESTERNO SOSTITUENDO LA PAVIMENTAZIONE CON UNA NUOVA IN TRAVERTINO IN FALDA CHE ASSICURASSE CONTINUITÀ CON IL PIAZZALE ESTERNO IN TERMINI DI MATERIALE, FORMATO E POSA. CONCLUDE PIETRAGALLA: «PER SOTTOLINEARE LA MONUMENTALITÀ DELL'ATRIO IL VOLUME PURO È STATO EVIDENZIATO DISTINGUENDO IL CONTENITORE DAI CONTENUTI, CARATTERIZZANDO I VOLUMI DEGLI ASCENSORI PER MEZZO DEL CORIAN DUPONT, UN MATERIALE SINTETICO E SMATERIALIZZANTE, BEN DISTINTO DALLO SPAZIO DELLA HALL MEDESIMA IN TRAVERTINO, PIÙ SOLIDO, NATURALE E FREDDO».

PER QUANTO RIGUARDA IL RESTYLING, È STATA FATTA UNA DISTINZIONE TRA APPROCCIO ESTERNO E INTERNO. RACCONTA LA SENIOR PROJECT DESIGNER ARCHITECT: «DALLA PIAZZA I SOFFITTI RISULTANO ESSERE LA PARTE DEGLI INTERNI PIÙ EVIDENTE, IN PARTICOLAR MODO NELLE ORE NOTTURNE, E ABBIAMO VOLUTO GARANTIRE UNA VISIONE CONGRUENTE GRAZIE ALLA CONTIGUITÀ TRA FINITURE E ILLUMINAZIONI, PUR NELLA CASUALITÀ DELLE ACCENSIONI». LA STESSA CONTINUITÀ VIENE OFFERTA ANCHE A CHI USUFRUISCE DEGLI SPAZI INTERNI, GRAZIE ALLA COMPENETRAZIONE DEI MATERIALI TRA SPAZI INTERNI ED ESTERNI - SIA A LIVELLO DI PIAZZA/ATRIO CHE DI ATRIO DI PIANO/SPAZI UFFICI - PORTANDO LA PAVIMENTAZIONE DELLA PIAZZA NELLA HALL E DA QUESTA, TRAMITE GLI ASCENSORI, AGLI ATRII DI PIANO. «L'ALTERNANZA DEI MATERIALI, OVE UNO CEDE IL PASSO ALL'ALTRO MENTRE UN TERZO LI ALLACCIA ENTRAMBI, ACCOMPAGNA IL VISITATORE CON UN SENSO DI FLUIDITÀ COME IL TESTIMONE IN UNA STAFFETTA, DAL RIVERBERO ACCECANTE E AGORAFOBICO DEI TRAVERTINI DELL'EUR SIN DENTRO L'ACCOGLIENZA INTIMA DEGLI UFFICI.»

DA UN PUNTO DI VISTA MORFOLOGICO LO SPAZIO INTERNO È STATO LEGATO ALL'ESTERNO SOSTITUENDO LA PAVIMENTAZIONE CON UNA NUOVA IN TRAVERTINO IN FALDA CHE ASSICURASSE CONTINUITÀ CON IL PIAZZALE ESTERNO IN TERMINI DI MATERIALE, FORMATO E POSA. CONCLUDE PIETRAGALLA: «PER SOTTOLINEARE LA MONUMENTALITÀ DELL'ATRIO IL VOLUME PURO È STATO EVIDENZIATO DISTINGUENDO IL CONTENITORE DAI CONTENUTI, CARATTERIZZANDO I VOLUMI DEGLI ASCENSORI PER MEZZO DEL CORIAN DUPONT, UN MATERIALE SINTETICO E SMATERIALIZZANTE, BEN DISTINTO DALLO SPAZIO DELLA HALL MEDESIMA IN TRAVERTINO, PIÙ SOLIDO, NATURALE E FREDDO».



QUESTO È PALAZZO ITALIA
QUESTO È PALAZZO ITALIA

NELLA FOTO
IN THE PICTURES

LOREM IPSUM DOLOR SIT AMET, CONSECTETUR ADIPISCI ELIT, SED EIUSMOD TEMPOR INCIDUNT UT LABORE ET DOLORE MAGNA ALIQUA. UT ENIM AD MINIM VENIAM, QUIS NOSTRUM EXERCITATIONEM ULLAM CORPORIS SUSCIPIT LABORIOSAM, NISI UT ALIQUID EX EA COMMODI CONSEQUATUR.

LOREM IPSUM DOLOR SIT AMET, CONSECTETUR ADIPISCI ELIT, SED EIUSMOD TEMPOR INCIDUNT UT LABORE ET DOLORE MAGNA ALIQUA. UT ENIM AD MINIM VENIAM, QUIS NOSTRUM EXERCITATIONEM ULLAM CORPORIS SUSCIPIT LABORIOSAM, NISI UT ALIQUID EX EA COMMODI CONSEQUATUR.

PALAZZO ITALIA, L'IMMOBILE
PALAZZO ITALIA, THE PROPERTY

LA NUOVA FACCIATA SEGUE IL MODULO DI BASE DELLA STRUTTURA INTERNA, COMPOSTO DA MODULI DI SERRAMENTO INTERROTTI DA UN SERRAMENTO CHE CORRISPONDE AI VECCHI CAVEDI DI FACCIATA.

LA NUOVA FACCIATA SEGUE IL MODULO DI BASE DELLA STRUTTURA INTERNA, COMPOSTO DA MODULI DI SERRAMENTO INTERROTTI DA UN SERRAMENTO CHE CORRISPONDE AI VECCHI CAVEDI DI FACCIATA.

NELLA FOTO
IN THE PICTURE

NELLA FOTO
IN THE PICTURE

LOREM IPSUM DOLOR SIT AMET, CONSECTETUR ADIPISCI ELIT, SED EIUSMOD TEMPOR INCIDUNT UT LABORE ET DOLORE MAGNA ALIQUA. UT ENIM AD MINIM VENIAM, QUIS NOSTRUM EXERCITATIONEM ULLAM CORPORIS SUSCIPIT LABORIOSAM, NISI UT ALIQUID EX EA COMMODI CONSEQUATUR.

LOREM IPSUM DOLOR SIT AMET, CONSECTETUR ADIPISCI ELIT, SED EIUSMOD TEMPOR INCIDUNT UT LABORE ET DOLORE MAGNA ALIQUA. UT ENIM AD MINIM VENIAM, QUIS NOSTRUM EXERCITATIONEM ULLAM CORPORIS SUSCIPIT LABORIOSAM, NISI UT ALIQUID EX EA COMMODI CONSEQUATUR..

EUR TRA PASSATO E FUTURO
EUR TRA PASSATO E FUTURO

PROGETTATO NEGLI ANNI TRENTA DEL VENTESIMO SECOLO IN PREVISIONE DI UN'EXPO MAI SVOLTASI, L'EUR (ACRONIMO DI ESPOSIZIONE UNIVERSALE DI ROMA) È UN COMPLESSO URBANISTICO E ARCHITETTONICO DELLA CAPITALE, OGGI DENOMINATO "QUARTIERE EUROPA", CHE OCCUPA PARTE DELLA ZONA URBANISTICA 12A DEL MUNICIPIO IX (EX XII).

VISTA LA SUA ORIGINALE FUNZIONE DI RAPPRESENTANZA, IL COMPLESSO EUR OSPITA ALCUNI ESEMPI DI ARCHITETTURA MONUMENTALE (IL PALAZZO DELLA CIVILTÀ ITALIANA, O "COLOSSEO QUADRATO", IL PALAZZO DEI RICEVIMENTI E DEI CONGRESSI, L'OBELISCO DI MARCONI E I PALAZZI DELLA PIAZZA IMPERIALE), CHE CONVIVONO CON EDIFICI MODERNI DEL TARDO NOVECENTO E ALCUNE RECENTISSIME OPERE DI ARCHITETTURA CONTEMPORANEA, QUALI LA "NUVOLA" DI MASSIMILIANO FUKSAS E IL NUOVO ACQUARIO "MEDITERRANEUM".

LA ZONA OGGI OSPITA LE SEDI DI NUMEROSI ENTI PUBBLICI E PRIVATI QUALI CONFINDUSTRIA, I MINISTERI DELLA SALUTE, DELLE COMUNICAZIONI E DELL'AMBIENTE, LA SIAE, L'ISTITUTO NAZIONALE PER IL COMMERCIO ESTERO, LE SEDI CENTRALI DELL'ENI, DI UNICREDIT, DELLE POSTE ITALIANE, DELL'INAIL E DELL'INPS NONCHÉ GLI HEADQUARTER ITALIANI DI NUMEROSE MULTINAZIONALI E ALCUNE STRUTTURE SPORTIVE DI RILIEVO, QUALI IL COMPLESSO DELLE TRE FONTANE GESTITO DAL CONI.

PROGETTATO NEGLI ANNI TRENTA DEL VENTESIMO SECOLO IN PREVISIONE DI UN'EXPO MAI SVOLTASI, L'EUR (ACRONIMO DI ESPOSIZIONE UNIVERSALE DI ROMA) È UN COMPLESSO URBANISTICO E ARCHITETTONICO DELLA CAPITALE, OGGI DENOMINATO "QUARTIERE EUROPA", CHE OCCUPA PARTE DELLA ZONA URBANISTICA 12A DEL MUNICIPIO IX (EX XII).

VISTA LA SUA ORIGINALE FUNZIONE DI RAPPRESENTANZA, IL COMPLESSO EUR OSPITA ALCUNI ESEMPI DI ARCHITETTURA MONUMENTALE (IL PALAZZO DELLA CIVILTÀ ITALIANA, O "COLOSSEO QUADRATO", IL PALAZZO DEI RICEVIMENTI E DEI CONGRESSI, L'OBELISCO DI MARCONI E I PALAZZI DELLA PIAZZA IMPERIALE), CHE CONVIVONO CON EDIFICI MODERNI DEL TARDO NOVECENTO E ALCUNE RECENTISSIME OPERE DI ARCHITETTURA CONTEMPORANEA, QUALI LA "NUVOLA" DI MASSIMILIANO FUKSAS E IL NUOVO ACQUARIO "MEDITERRANEUM".

LA ZONA OGGI OSPITA LE SEDI DI NUMEROSI ENTI PUBBLICI E PRIVATI QUALI CONFINDUSTRIA, I MINISTERI DELLA SALUTE, DELLE COMUNICAZIONI E DELL'AMBIENTE, LA SIAE, L'ISTITUTO NAZIONALE PER IL COMMERCIO ESTERO, LE SEDI CENTRALI DELL'ENI, DI UNICREDIT, DELLE POSTE ITALIANE, DELL'INAIL E DELL'INPS NONCHÉ GLI HEADQUARTER ITALIANI DI NUMEROSE MULTINAZIONALI E ALCUNE STRUTTURE SPORTIVE DI RILIEVO, QUALI IL COMPLESSO DELLE TRE FONTANE GESTITO DAL CONI.

PALAZZO ITALIA, CENNI STORICI
PALAZZO ITALIA, CENNI STORICI

PALAZZO ITALIA VIENE ERETTO TRA IL 1955 E IL 1963 COME PORZIONE DELL'ORIGINARIO COMPLESSO "ITALIA" DELL'EUR, IL GRANDE CENTRO MULTIFUNZIONALE DI OLTRE 300.000 M2 DEDICATO ALLE ARTI CINEMATOGRAFICHE E TEATRALI REALIZZATO SU PROGETTO DELL'ARCH. LUIGI MATTIONI (1914-1961), GIÀ AUTORE DI DUE SIMBOLI DEL BOOM ECONOMICO A MILANO: LA TORRE BREDA DI PIAZZA DELLA REPUBBLICA E LA TERRAZZA MARTINI IN PIAZZA DIAZ.

L'ORIGINALE COMPLESSO "ITALIA" SI ARTICOLAVA IN UN CORPO PRINCIPALE DI VENTI PIANI E DUE CORPI BASSI CHE COLLEGAVANO LATERALMENTE L'ATTUALE PALAZZO ITALIA ALL'EDIFICIO CHE DÀ SU PIAZZA LUIGI STURZO. NELL'AMPIA CORTE FORMATA DAI QUATTRO BLOCCHI SI TROVAVA IL CINEMA TEATRO, COMPOSTO DA TRE SALE DI DIVERSE DIMENSIONI.

PALAZZO ITALIA È LA PARTE DEL COMPLESSO CHE AFFACCIA SULLA MONUMENTALE PIAZZA GUGLIELMO MARCONI, OVE SORGE L'OBELISCO DEDICATO AL CELEBRE INVENTORE, UNA STELE IN CEMENTO ARMATO ALTA 45 METRI REALIZZATA IN OCCASIONE DEI GIOCHI OLIMPICI DI ROMA DEL 1960 E I CUI PANNELLI SCULTOREI DI MARMO BIANCO RAFFIGURANO LE IMPRESE DI MARCONI.

SIN DALLA SUA VERSIONE ORIGINALE PALAZZO ITALIA È RESO ICONICO DALLA FACCIATA CONTINUA IN ALLUMINIO E VETRO, CON SCHERMI OSCURANTI A SALISCENDI: UNA CARATTERISTICA MOLTO INNOVATIVA PER L'EPOCA CHE È VALSA ALL'IMMOBILE LA TUTELA DA PARTE DELLA SOVRINTENDENZA COME ESPRESSIONE DELLO STILE ARCHITETTONICO MODERNO. CON I SUOI 65 METRI DI ALTEZZA, PALAZZO ITALIA È STATO ANCHE IL PRIMO GRATTACIELO DI ROMA, A TESTIMONIANZA DELLA VOCAZIONE DIREZIONALE DEL QUARTIERE EUR GIÀ NEL DOPOGUERRA.

PALAZZO ITALIA VIENE ERETTO TRA IL 1955 E IL 1963 COME PORZIONE DELL'ORIGINARIO COMPLESSO "ITALIA" DELL'EUR, IL GRANDE CENTRO MULTIFUNZIONALE DI OLTRE 300.000 M2 DEDICATO ALLE ARTI CINEMATOGRAFICHE E TEATRALI REALIZZATO SU PROGETTO DELL'ARCH. LUIGI MATTIONI (1914-1961), GIÀ AUTORE DI DUE SIMBOLI DEL BOOM ECONOMICO A MILANO: LA TORRE BREDA DI PIAZZA DELLA REPUBBLICA E LA TERRAZZA MARTINI IN PIAZZA DIAZ.

L'ORIGINALE COMPLESSO "ITALIA" SI ARTICOLAVA IN UN CORPO PRINCIPALE DI VENTI PIANI E DUE CORPI BASSI CHE COLLEGAVANO LATERALMENTE L'ATTUALE PALAZZO ITALIA ALL'EDIFICIO CHE DÀ SU PIAZZA LUIGI STURZO. NELL'AMPIA CORTE FORMATA DAI QUATTRO BLOCCHI SI TROVAVA IL CINEMA TEATRO, COMPOSTO DA TRE SALE DI DIVERSE DIMENSIONI.

PALAZZO ITALIA È LA PARTE DEL COMPLESSO CHE AFFACCIA SULLA MONUMENTALE PIAZZA GUGLIELMO MARCONI, OVE SORGE L'OBELISCO DEDICATO AL CELEBRE INVENTORE, UNA STELE IN CEMENTO ARMATO ALTA 45 METRI REALIZZATA IN OCCASIONE DEI GIOCHI OLIMPICI DI ROMA DEL 1960 E I CUI PANNELLI SCULTOREI DI MARMO BIANCO RAFFIGURANO LE IMPRESE DI MARCONI.

SIN DALLA SUA VERSIONE ORIGINALE PALAZZO ITALIA È RESO ICONICO DALLA FACCIATA CONTINUA IN ALLUMINIO E VETRO, CON SCHERMI OSCURANTI A SALISCENDI: UNA CARATTERISTICA MOLTO INNOVATIVA PER L'EPOCA CHE È VALSA ALL'IMMOBILE LA TUTELA DA PARTE DELLA SOVRINTENDENZA COME ESPRESSIONE DELLO STILE ARCHITETTONICO MODERNO. CON I SUOI 65 METRI DI ALTEZZA, PALAZZO ITALIA È STATO ANCHE IL PRIMO GRATTACIELO DI ROMA, A TESTIMONIANZA DELLA VOCAZIONE DIREZIONALE DEL QUARTIERE EUR GIÀ NEL DOPOGUERRA.

SOSTENIBILITÀ E CERTIFICAZIONE LEED GOLD
SOSTENIBILITÀ E CERTIFICAZIONE LEED GOLD

PALAZZO ITALIA HA OTTENUTO LA CERTIFICAZIONE LEED GOLD GRAZIE A UN COORDINAMENTO VIRTUOSO TRA IL LEED ACCREDITED PROFESSIONAL DEDICATO, IL TEAM DI PROGETTAZIONE, LA COMMISSIONING AUTHORITY, LA DIREZIONE LAVORI, IL COMMITTENTE E L'IMPRESA; UNA SINERGIA CHE HA INTERESSATO TUTTE LE FASI DI INTERVENTO: DAL CONCEPT DESIGN ALLA PROGETTAZIONE, FINO ALLE OPERE DI COSTRUZIONE.
L'EFFICIENZA ENERGETICA È STATA RAGGIUNTA GRAZIE ALLA REALIZZAZIONE DI UN NUOVO INVOLUCRO TRASPARENTE E L'ISOLAMENTO DELL'INVOLUCRO OPACO PRE-ESISTENTE, ALLA RIDUZIONE DEI GUADAGNI SOLARI E DEI CONSUMI DI ILLUMINAZIONE E ALL'INSTALLAZIONE DI MISURATORI E DI UN IMPIANTO HVAC CON EFFICIENZE ELEVATE.
ALTRI ASPETTI PREMIANTI AI FINI DELLA SOSTENIBILITÀ SONO STATI LA MINIMIZZAZIONE DEGLI INQUINANTI CHIMICI NOCIVI ALL'INTERNO DELL'EDIFICIO, LA RIDUZIONE DEL CONSUMO DI ACQUA (POTABILE E NON), IL MIGLIORAMENTO DELLA VENTILAZIONE E DEL COMFORT TERMICO, LE CARATTERISTICHE DEI MATERIALI COSTRUTTIVI (ALTO CONTENUTO DI RICICLATO, REGIONALITÀ E RINNOVABILITÀ RAPIDA) E UNA GESTIONE AMBIENTALE DEL CANTIERE IN GRADO DI EVITARE L'INQUINAMENTO DA DIFFUSIONE DI POLVERI NELL'ARIA O NELL'ACQUA. INFINE, IL NUOVO PARCHEGGIO BICICLETTE E LA VICINANZA ALLE FERMATE DI AUTOBUS E METROPOLITANA HANNO CONTRIBUITO A CONTENERE L'IMPATTO DELL'IMMOBILE SUL TRAFFICO LOCALE.

PALAZZO ITALIA HA OTTENUTO LA CERTIFICAZIONE LEED GOLD GRAZIE A UN COORDINAMENTO VIRTUOSO TRA IL LEED ACCREDITED PROFESSIONAL DEDICATO, IL TEAM DI PROGETTAZIONE, LA COMMISSIONING AUTHORITY, LA DIREZIONE LAVORI, IL COMMITTENTE E L'IMPRESA; UNA SINERGIA CHE HA INTERESSATO TUTTE LE FASI DI INTERVENTO: DAL CONCEPT DESIGN ALLA PROGETTAZIONE, FINO ALLE OPERE DI COSTRUZIONE.
L'EFFICIENZA ENERGETICA È STATA RAGGIUNTA GRAZIE ALLA REALIZZAZIONE DI UN NUOVO INVOLUCRO TRASPARENTE E L'ISOLAMENTO DELL'INVOLUCRO OPACO PRE-ESISTENTE, ALLA RIDUZIONE DEI GUADAGNI SOLARI E DEI CONSUMI DI ILLUMINAZIONE E ALL'INSTALLAZIONE DI MISURATORI E DI UN IMPIANTO HVAC CON EFFICIENZE ELEVATE.
ALTRI ASPETTI PREMIANTI AI FINI DELLA SOSTENIBILITÀ SONO STATI LA MINIMIZZAZIONE DEGLI INQUINANTI CHIMICI NOCIVI ALL'INTERNO DELL'EDIFICIO, LA RIDUZIONE DEL CONSUMO DI ACQUA (POTABILE E NON), IL MIGLIORAMENTO DELLA VENTILAZIONE E DEL COMFORT TERMICO, LE CARATTERISTICHE DEI MATERIALI COSTRUTTIVI (ALTO CONTENUTO DI RICICLATO, REGIONALITÀ E RINNOVABILITÀ RAPIDA) E UNA GESTIONE AMBIENTALE DEL CANTIERE IN GRADO DI EVITARE L'INQUINAMENTO DA DIFFUSIONE DI POLVERI NELL'ARIA O NELL'ACQUA. INFINE, IL NUOVO PARCHEGGIO BICICLETTE E LA VICINANZA ALLE FERMATE DI AUTOBUS E METROPOLITANA HANNO CONTRIBUITO A CONTENERE L'IMPATTO DELL'IMMOBILE SUL TRAFFICO LOCALE.

LE CERTIFICAZIONI LEED SONO RILASCIATE A LIVELLO GLOBALE DAL GREEN BUILDING COUNCIL E DEFINISCONO I REQUISITI NECESSARI PER DEFINIRE LA SOSTENIBILITÀ DI UN EDIFICIO. GLI STANDARD LEED MISURANO, DA UN LATO, IL SUCCESSO DEGLI INTERVENTI DI BONIFICA AMBIENTALE, LA BUONA REALIZZAZIONE CANTIERISTICA, L'IMPLEMENTAZIONE DEGLI SPAZI INTERNI E L'UTILIZZO DI TECNOLOGIE E IMPIANTI ALL'AVANGUARDIA E, DALL'ALTRO, I CORRETTI PROPOSITI DI IMPIEGO DA PARTE DELL'UTILIZZATORE FINALE, UN DETTAGLIO CRUCIALE PER IL "REALE" IMPATTO DI UN IMMOBILE.

LE CERTIFICAZIONI LEED SONO RILASCIATE A LIVELLO GLOBALE DAL GREEN BUILDING COUNCIL E DEFINISCONO I REQUISITI NECESSARI PER DEFINIRE LA SOSTENIBILITÀ DI UN EDIFICIO. GLI STANDARD LEED MISURANO, DA UN LATO, IL SUCCESSO DEGLI INTERVENTI DI BONIFICA AMBIENTALE, LA BUONA REALIZZAZIONE CANTIERISTICA, L'IMPLEMENTAZIONE DEGLI SPAZI INTERNI E L'UTILIZZO DI TECNOLOGIE E IMPIANTI ALL'AVANGUARDIA E, DALL'ALTRO, I CORRETTI PROPOSITI DI IMPIEGO DA PARTE DELL'UTILIZZATORE FINALE, UN DETTAGLIO CRUCIALE PER IL "REALE" IMPATTO DI UN IMMOBILE.

LA FACCIATA
REALIZZATA IN MONTANTI E TRAVERSI IN ALLUMINIO, LA NUOVA FACCIATA DI PALAZZO ITALIA REPLICA FEDELMENTE L'ORIGINALE - SOTTOPOSTA A VINCOLO MONUMENTALE - E, PUR CONFERMANDO E RIPROPONENDO INTEGRALMENTE I CONTENUTI FISSATI NEL PROGETTO DEGLI ANNI SESSANTA, MIGLIORA LA TENUTA DELL'ARIA COMPLESSIVA E LA CONSEGUENTE EFFICIENZA ENERGETICA. L'INTERVENTO DI RIQUALIFICAZIONE È STATO DIVERSIFICATO IN BASE ALL'ORIENTAMENTO DELLE PORZIONI DI FACCIATA.

FACCIATA SUD-EST (PIAZZA GUGLIELMO MARCONI)
IL VECCHIO SISTEMA DI FACCIATA IN ALLUMINIO E VETRO E LE SCHERMATURE IN PANNELLI DI ALLUMINIO SONO STATI SOSTITUITI CON UN NUOVO SISTEMA IN ALLUMINIO E VETRO CON SCHERMATURE IN LAMIERA DI ALLUMINIO.

FACCIATA NORD-EST (VIA CHOPIN) E FACCIATA SUD-OVEST (VIA LISZT)
IN AGGIUNTA ALLE STESSE SOSTITUZIONI OPERATE PER LA FACCIATA SUD-EST, AL POSTO DEL VECCHIO RIVESTIMENTO DEGLI ELEMENTI OPACHI DELLE TESTATE REALIZZATI IN TESSERE IN GRES CERAMICO È STATO INSTALLATO UN NUOVO RIVESTIMENTO IN LASTRE DI TRAVERTINO ALLEGGERITO SU SOTTOSTRUTTURA IN ACCIAIO ZINCATO.

FACCIATA NORD-OVEST (VIA BERLIOZ)
PER FAVORIRE L'AREAZIONE DELLE MACCHINE AL SERVIZIO DELL'IMPIANTO DI CONDIZIONAMENTO È STATO INSTALLATO UN SISTEMA DI LAMELLE METALLICHE IN CONFORMITÀ AL PROGETTO ORIGINARIO DEL 1960.

A INTEGRAZIONE DI QUESTI INTERVENTI, L'ASPETTO NOTTURNO È ORA CONTROLLATO ATTRAVERSO UN'ILLUMINAZIONE INTERNA COERENTE (PARTICOLARMENTE CROMATICA). INOLTRE, È STATO RICHIESTO AI TENANT DI ADEGUARSI ALLE SCELTE DI CORPI ILLUMINANTI PER LA LUCE AMBIENTE. ANALOGAMENTE, AI FINI DEL CONTROLLO DELLA LUCE NATURALE, AI CONDUTTORI È STATO PRESCRITTO UN SISTEMA DI TENDE A RULLO CON FACCIA ESTERNA BIANCA (SIA PER I TELI FILTRANTI CHE OSCURANTI). QUESTO ACCORGIMENTO SERVE A RIEVOCARE L'EFFETTO ORIGINALE ANCHE SULLE FACCIATE PRIVE DEI PANNELLI MOTORIZZATI.

LA FACCIATA
REALIZZATA IN MONTANTI E TRAVERSI IN ALLUMINIO, LA NUOVA FACCIATA DI PALAZZO ITALIA REPLICA FEDELMENTE L'ORIGINALE - SOTTOPOSTA A VINCOLO MONUMENTALE - E, PUR CONFERMANDO E RIPROPONENDO INTEGRALMENTE I CONTENUTI FISSATI NEL PROGETTO DEGLI ANNI SESSANTA, MIGLIORA LA TENUTA DELL'ARIA COMPLESSIVA E LA CONSEGUENTE EFFICIENZA ENERGETICA. L'INTERVENTO DI RIQUALIFICAZIONE È STATO DIVERSIFICATO IN BASE ALL'ORIENTAMENTO DELLE PORZIONI DI FACCIATA.

FACCIATA SUD-EST (PIAZZA GUGLIELMO MARCONI)
IL VECCHIO SISTEMA DI FACCIATA IN ALLUMINIO E VETRO E LE SCHERMATURE IN PANNELLI DI ALLUMINIO SONO STATI SOSTITUITI CON UN NUOVO SISTEMA IN ALLUMINIO E VETRO CON SCHERMATURE IN LAMIERA DI ALLUMINIO.

FACCIATA NORD-EST (VIA CHOPIN) E FACCIATA SUD-OVEST (VIA LISZT)
IN AGGIUNTA ALLE STESSE SOSTITUZIONI OPERATE PER LA FACCIATA SUD-EST, AL POSTO DEL VECCHIO RIVESTIMENTO DEGLI ELEMENTI OPACHI DELLE TESTATE REALIZZATI IN TESSERE IN GRES CERAMICO È STATO INSTALLATO UN NUOVO RIVESTIMENTO IN LASTRE DI TRAVERTINO ALLEGGERITO SU SOTTOSTRUTTURA IN ACCIAIO ZINCATO.

FACCIATA NORD-OVEST (VIA BERLIOZ)
PER FAVORIRE L'AREAZIONE DELLE MACCHINE AL SERVIZIO DELL'IMPIANTO DI CONDIZIONAMENTO È STATO INSTALLATO UN SISTEMA DI LAMELLE METALLICHE IN CONFORMITÀ AL PROGETTO ORIGINARIO DEL 1960.

A INTEGRAZIONE DI QUESTI INTERVENTI, L'ASPETTO NOTTURNO È ORA CONTROLLATO ATTRAVERSO UN'ILLUMINAZIONE INTERNA COERENTE (PARTICOLARMENTE CROMATICA). INOLTRE, È STATO RICHIESTO AI TENANT DI ADEGUARSI ALLE SCELTE DI CORPI ILLUMINANTI PER LA LUCE AMBIENTE. ANALOGAMENTE, AI FINI DEL CONTROLLO DELLA LUCE NATURALE, AI CONDUTTORI È STATO PRESCRITTO UN SISTEMA DI TENDE A RULLO CON FACCIA ESTERNA BIANCA (SIA PER I TELI FILTRANTI CHE OSCURANTI). QUESTO ACCORGIMENTO SERVE A RIEVOCARE L'EFFETTO ORIGINALE ANCHE SULLE FACCIATE PRIVE DEI PANNELLI MOTORIZZATI.

NELLA FOTO
IN THE PICTURE

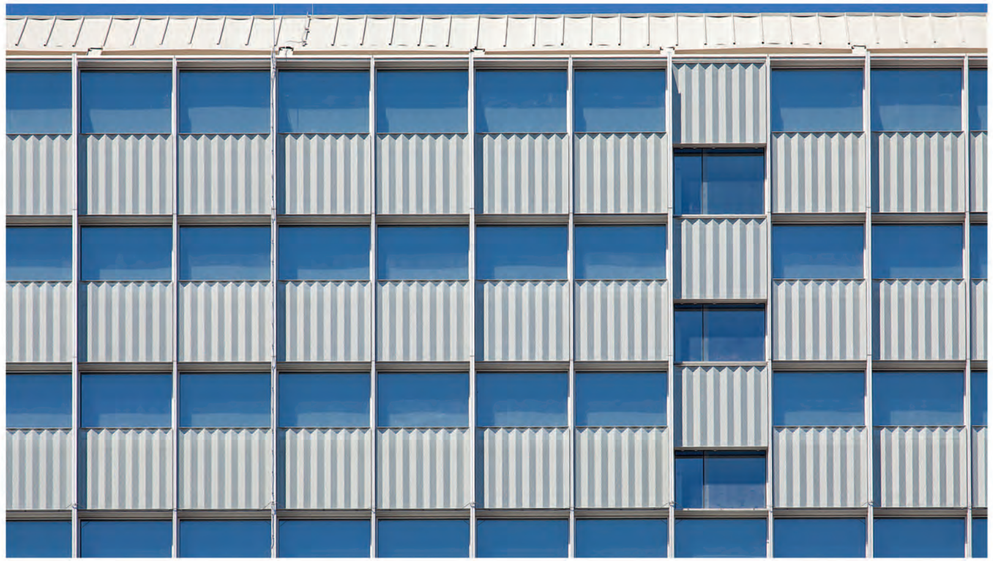
LOREM IPSUM DOLOR SIT AMET, CONSECTETUR ADIPISCI ELIT, SED EIUSMOD TEMPOR INCIDUNT UT LABORE ET DOLORE MAGNA ALIQUA. UT ENIM AD MINIM VENIAM, QUIS NOSTRUM EXERCITATIONEM ULLAM CORPORIS SUSCIPIT LABORIOSAM, NISI UT ALIQUID EX EA COMMODI CONSEQUATUR.

LOREM IPSUM DOLOR SIT AMET, CONSECTETUR ADIPISCI ELIT, SED EIUSMOD TEMPOR INCIDUNT UT LABORE ET DOLORE MAGNA ALIQUA. UT ENIM AD MINIM VENIAM, QUIS NOSTRUM EXERCITATIONEM ULLAM CORPORIS SUSCIPIT LABORIOSAM, NISI UT ALIQUID EX EA COMMODI CONSEQUATUR..

NELLA FOTO
IN THE PICTURE

I NUOVI ELEMENTI FRANGISOLE VERTICALI SONO REALIZZATI IN VETRO OPALINO BIANCO.
I NUOVI ELEMENTI FRANGISOLE VERTICALI SONO REALIZZATI IN VETRO OPALINO BIANCO.

MONTEGRAPPA, L'IMMOBILE
MONTEGRAPPA, L'IMMOBILE

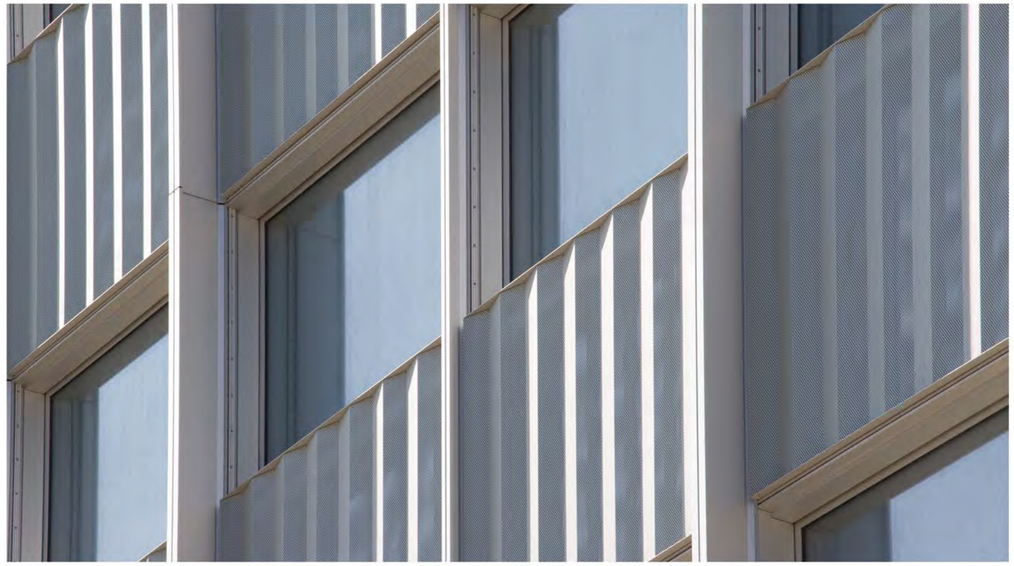


LOREM IPSUM DOLOR SIT AMET, CONSECTETUR ADIPISCI ELIT, SED EIUSMOD TEMPOR INCIDUNT UT LABORE ET DOLORE MAGNA ALIQUA. UT ENIM AD MINIM VENIAM, QUIS NOSTRUM EXERCITATIONEM ULLAM CORPORIS SUSCIPIT LABORIOSAM, NISI UT ALIQUID EX EA COMMODI CONSEQUATUR.

LOREM IPSUM DOLOR SIT AMET, CONSECTETUR ADIPISCI ELIT, SED EIUSMOD TEMPOR INCIDUNT UT LABORE ET DOLORE MAGNA ALIQUA. UT ENIM AD MINIM VENIAM, QUIS NOSTRUM EXERCITATIONEM ULLAM CORPORIS SUSCIPIT LABORIOSAM, NISI UT ALIQUID EX EA COMMODI CONSEQUATUR.

NELLA FOTO
NELLA FOTO

PALAZZO ITALIA, L'IMMOBILE
PALAZZO ITALIA, L'IMMOBILE



LOREM IPSUM DOLOR SIT AMET, CONSECTETUR ADIPISCI ELIT, SED EIUSMOD TEMPOR INCIDUNT UT LABORE ET DOLORE MAGNA ALIQUA. UT ENIM AD MINIM VENIAM, QUIS NOSTRUM EXERCITATIONEM ULLAM CORPORIS SUSCIPIT LABORIOSAM, NISI UT ALIQUID EX EA COMMODI CONSEQUATUR.

LOREM IPSUM DOLOR SIT AMET, CONSECTETUR ADIPISCI ELIT, SED EIUSMOD TEMPOR INCIDUNT UT LABORE ET DOLORE MAGNA ALIQUA. UT ENIM AD MINIM VENIAM, QUIS NOSTRUM EXERCITATIONEM ULLAM CORPORIS SUSCIPIT LABORIOSAM, NISI UT ALIQUID EX EA COMMODI CONSEQUATUR.

NELLA FOTO
NELLA FOTO

NELLA FOTO
IN THE PICTURE

GRAZIE ALLA NUOVA CONFIGURAZIONE E ALLE NUOVE FACCIATE, L'INTERO ISOLATO RISULTA PIÙ OMOGENEO E ALTAMENTE RICONOSCIBILE, IN ARMONIA CON GLI EDIFICI DEL CONTESTO URBANO CIRCOSTANTE.

GRAZIE ALLA NUOVA CONFIGURAZIONE E ALLE NUOVE FACCIATE, L'INTERO ISOLATO RISULTA PIÙ OMOGENEO E ALTAMENTE RICONOSCIBILE, IN ARMONIA CON GLI EDIFICI DEL CONTESTO URBANO CIRCOSTANTE.

PALAZZO ITALIA, L'IMMOBILE
PALAZZO ITALIA, THE PROPERTY

LOREM IPSUM DOLOR SIT AMET, CONSECTETUR ADIPISCI ELIT, SED EIUSMOD TEMPOR INCIDUNT UT LABORE ET DOLORE MAGNA ALIQUA. UT ENIM AD MINIM VENIAM, QUIS NOSTRUM EXERCITATIONEM ULLAM CORPORIS SUSCIPIT LABORIOSAM, NISI UT ALIQUID EX EA COMMODI CONSEQUATUR.

LOREM IPSUM DOLOR SIT AMET, CONSECTETUR ADIPISCI ELIT, SED EIUSMOD TEMPOR INCIDUNT UT LABORE ET DOLORE MAGNA ALIQUA. UT ENIM AD MINIM VENIAM, QUIS NOSTRUM EXERCITATIONEM ULLAM CORPORIS SUSCIPIT LABORIOSAM, NISI UT ALIQUID EX EA COMMODI CONSEQUATUR.

NELLA FOTO
IN THE PICTURE

IL PIAZZALE E LA SCALINATA

NELL'OTTICA DI UNA CONTINUITÀ STILISTICA E SENSORIALE CON L'ANTISTANTE PIAZZA MARCONI E LA MONUMENTALITÀ DELL'OBELISCO CHE LA CONTRADDISTINGUE, IL PIAZZALE E LA SCALINATA SONO STATI COMPLETAMENTE SOTTOPOSTI A REVISIONE E RESTAURO CONSERVATIVO DELLA PAVIMENTAZIONE E DEI RIVESTIMENTI ESISTENTI IN TRAVERTINO. SONO STATI INOLTRE REVISIONATI E OTTIMIZZATI I SISTEMI DI AREAZIONE DEL PARCHEGGIO INTERRATO INTEGRATI NELLA PAVIMENTAZIONE E NELLE ALZATE DELLA SCALINATA DI ACCESSO DEL PIAZZALE.

LE PARTI INTERNE

IL LAYOUT DEL PIANO TIPO - COMPRENSIVO DI ARREDI - HA UN AFFOLLAMENTO MASSIMO DI 0,1 PERSONA/M2, PER UNA SUPERFICIE UTILE DI ~850 M2. AI TENANT È STATA LASCIATA LA LIBERTÀ DI ATTREZZARE I PROPRI UFFICI OFFRENDO LA MASSIMA FLESSIBILITÀ DEGLI SPAZI, DISPOSTI INTORNO A UN PERCORSO CONNETTIVO, NATURALMENTE DETTATO DAL MODULO DI 4 METRI CHE INFORMA SIA STRUTTURA CHE FACCIATE.
IL RINNOVO DEGLI SPAZI INTERNI HA RESO GLI SPAZI A USO UFFICIO PIÙ MODERNI E FLESSIBILI, GRAZIE ANCHE ALLE NUOVE DOTAZIONI IMPIANTISTICHE. NELLO SPECIFICO, LA RIQUALIFICAZIONE DEGLI SPAZI COMUNI MEDIANTE NUOVI MATERIALI DI FINITURA DI PREGIO HA CONSENTITO DI MANTENERE IL CARATTERE RAPPRESENTATIVO E DI ELEGANZA DELL'EDIFICIO ORIGINARIO. I SOFFITTI, TINTEGGIATI CON UN COLORE POCO SATURO PER CORREGGERE EVENTUALI NON UNIFORMITÀ DELLA TEMPERATURA COLORE DELLE LAMPADE, È STATO PLACCATO IN CARTONGESSO CON PUNTI LUCE PREDISPOSTI PER CORPI AD APPENSIONE ED EVENTUALE MOTORIZZAZIONE DELLE TENDE.
IL PROGETTO HA INFINE PREVISTO IL RINNOVAMENTO COMPLETO DEGLI ATRII DI PIANO QUALI SPAZI FUNZIONALI DI RACCORDO PER L'ACCESSO AGLI UFFICI, LA RAZIONALIZZAZIONE DELLA DISTRIBUZIONE E DEI LOCALI A USO MAGAZZINO AI PIANI INTERRATI, OLTRE ALLA REALIZZAZIONE DI LOCALI IMPIANTI RINNOVATI E ADATTATI ALLE ESIGENZE TECNICHE DEL PROGETTO E ALLE PRESCRIZIONI NORMATIVE.
AL PRIMO PIANO INTERRATO È STATO REALIZZATO UN DEPOSITO PER 60 BICICLETTE E UNO SPOGLIATOIO CON 9 DOCCE PER I DIPENDENTI DEI TENANT MA NOLEGGIABILI ANCHE A UTENTI ESTERNI. LE RESTANTI AREE PREVEDONO L'ALLOGGIAMENTO DI UNA CONTROL ROOM, DEI DEPOSITI E ARCHIVI DEI TENANT. QUASI TUTTO LO SPAZIO DEL SECONDO PIANO INTERRATO È INVECE IMPEGNATO DAGLI IMPIANTI.

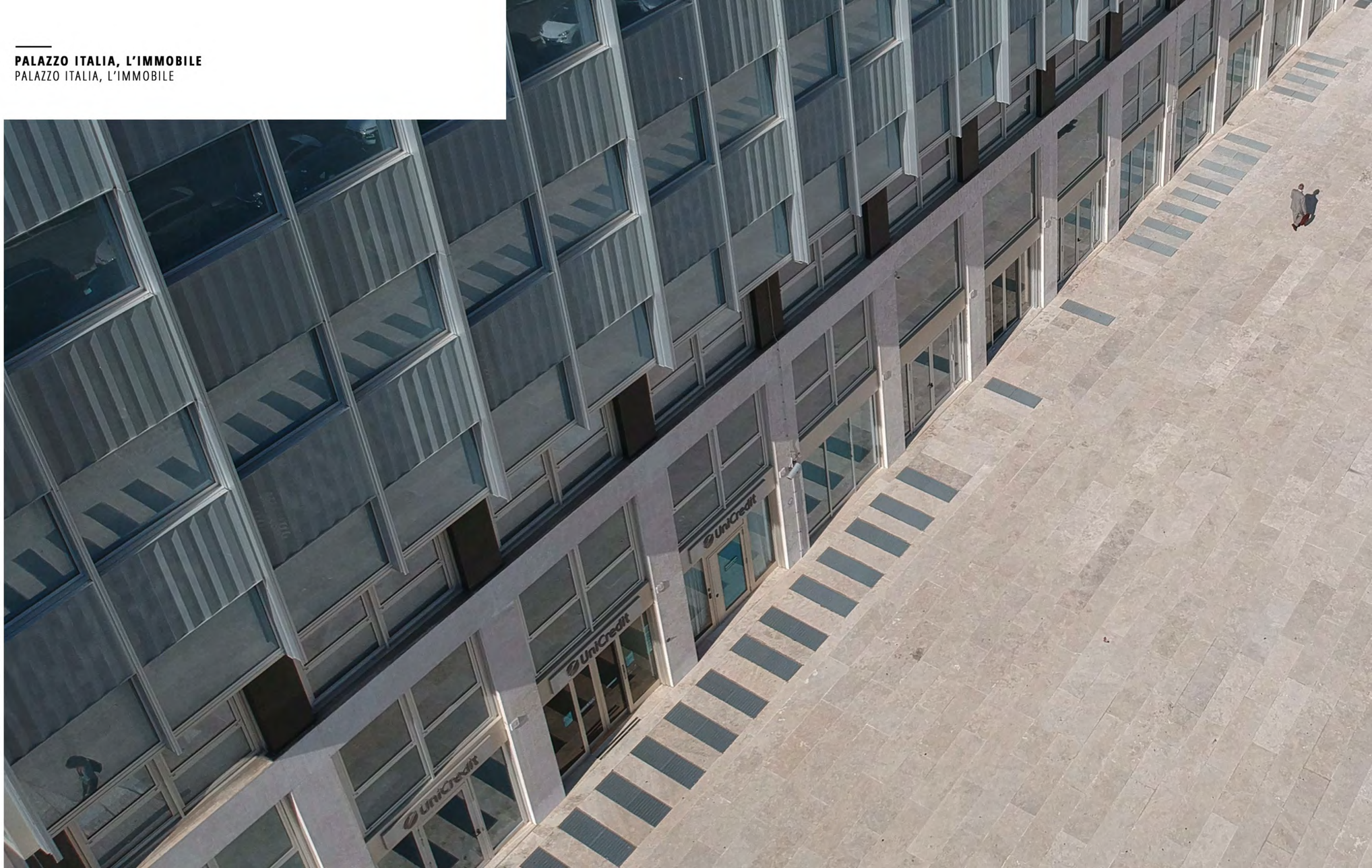
IL PIAZZALE E LA SCALINATA

NELL'OTTICA DI UNA CONTINUITÀ STILISTICA E SENSORIALE CON L'ANTISTANTE PIAZZA MARCONI E LA MONUMENTALITÀ DELL'OBELISCO CHE LA CONTRADDISTINGUE, IL PIAZZALE E LA SCALINATA SONO STATI COMPLETAMENTE SOTTOPOSTI A REVISIONE E RESTAURO CONSERVATIVO DELLA PAVIMENTAZIONE E DEI RIVESTIMENTI ESISTENTI IN TRAVERTINO. SONO STATI INOLTRE REVISIONATI E OTTIMIZZATI I SISTEMI DI AREAZIONE DEL PARCHEGGIO INTERRATO INTEGRATI NELLA PAVIMENTAZIONE E NELLE ALZATE DELLA SCALINATA DI ACCESSO DEL PIAZZALE.

LE PARTI INTERNE

IL LAYOUT DEL PIANO TIPO - COMPRENSIVO DI ARREDI - HA UN AFFOLLAMENTO MASSIMO DI 0,1 PERSONA/M2, PER UNA SUPERFICIE UTILE DI ~850 M2. AI TENANT È STATA LASCIATA LA LIBERTÀ DI ATTREZZARE I PROPRI UFFICI OFFRENDO LA MASSIMA FLESSIBILITÀ DEGLI SPAZI, DISPOSTI INTORNO A UN PERCORSO CONNETTIVO, NATURALMENTE DETTATO DAL MODULO DI 4 METRI CHE INFORMA SIA STRUTTURA CHE FACCIATE.
IL RINNOVO DEGLI SPAZI INTERNI HA RESO GLI SPAZI A USO UFFICIO PIÙ MODERNI E FLESSIBILI, GRAZIE ANCHE ALLE NUOVE DOTAZIONI IMPIANTISTICHE. NELLO SPECIFICO, LA RIQUALIFICAZIONE DEGLI SPAZI COMUNI MEDIANTE NUOVI MATERIALI DI FINITURA DI PREGIO HA CONSENTITO DI MANTENERE IL CARATTERE RAPPRESENTATIVO E DI ELEGANZA DELL'EDIFICIO ORIGINARIO. I SOFFITTI, TINTEGGIATI CON UN COLORE POCO SATURO PER CORREGGERE EVENTUALI NON UNIFORMITÀ DELLA TEMPERATURA COLORE DELLE LAMPADE, È STATO PLACCATO IN CARTONGESSO CON PUNTI LUCE PREDISPOSTI PER CORPI AD APPENSIONE ED EVENTUALE MOTORIZZAZIONE DELLE TENDE.
IL PROGETTO HA INFINE PREVISTO IL RINNOVAMENTO COMPLETO DEGLI ATRII DI PIANO QUALI SPAZI FUNZIONALI DI RACCORDO PER L'ACCESSO AGLI UFFICI, LA RAZIONALIZZAZIONE DELLA DISTRIBUZIONE E DEI LOCALI A USO MAGAZZINO AI PIANI INTERRATI, OLTRE ALLA REALIZZAZIONE DI LOCALI IMPIANTI RINNOVATI E ADATTATI ALLE ESIGENZE TECNICHE DEL PROGETTO E ALLE PRESCRIZIONI NORMATIVE.
AL PRIMO PIANO INTERRATO È STATO REALIZZATO UN DEPOSITO PER 60 BICICLETTE E UNO SPOGLIATOIO CON 9 DOCCE PER I DIPENDENTI DEI TENANT MA NOLEGGIABILI ANCHE A UTENTI ESTERNI. LE RESTANTI AREE PREVEDONO L'ALLOGGIAMENTO DI UNA CONTROL ROOM, DEI DEPOSITI E ARCHIVI DEI TENANT. QUASI TUTTO LO SPAZIO DEL SECONDO PIANO INTERRATO È INVECE IMPEGNATO DAGLI IMPIANTI.

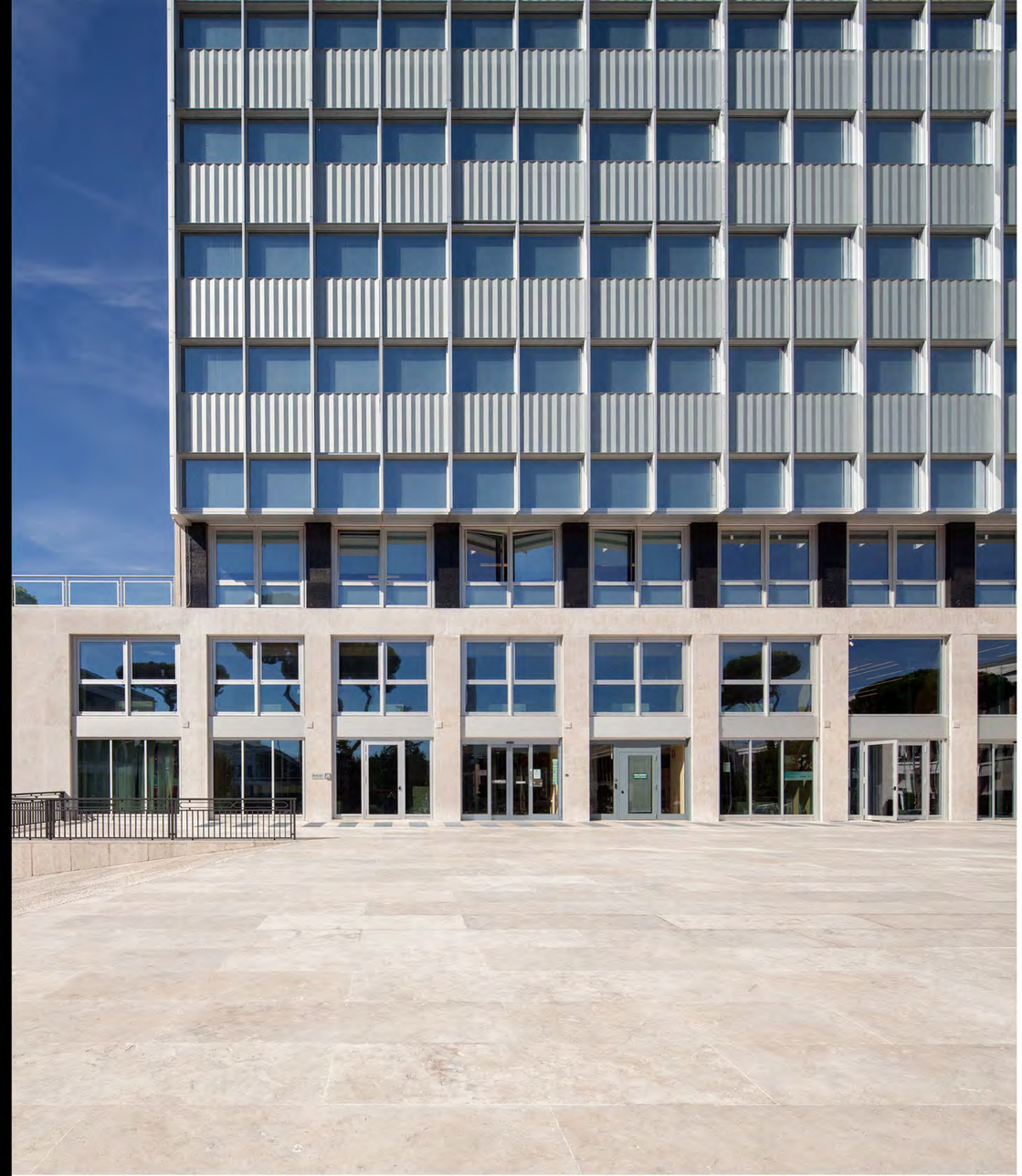
PALAZZO ITALIA, L'IMMOBILE
PALAZZO ITALIA, L'IMMOBILE



NELLA FOTO
IN THE PICTURE

LA PAVIMENTAZIONE È REALIZZATA MEDIANTE A FASCE ORIZZONTALI DI PIETRA A SPACCO A CASELLARIO CHIARA DI FORMATO VARIABILE E INCLUDE LUCI LINEARI A INCASSO.

LA PAVIMENTAZIONE È REALIZZATA MEDIANTE A FASCE ORIZZONTALI DI PIETRA A SPACCO A CASELLARIO CHIARA DI FORMATO VARIABILE E INCLUDE LUCI LINEARI A INCASSO.



L'ARREDO DELLA PIAZZA INTERNA PRESENTA DA UNA SERIE DI AIUOLE RASO PAVIMENTO E UNA SCALINATA DI INGRESSO RIVESTITA CON LA STESSA PIETRA DELLA PAVIMENTAZIONE ESTERNA

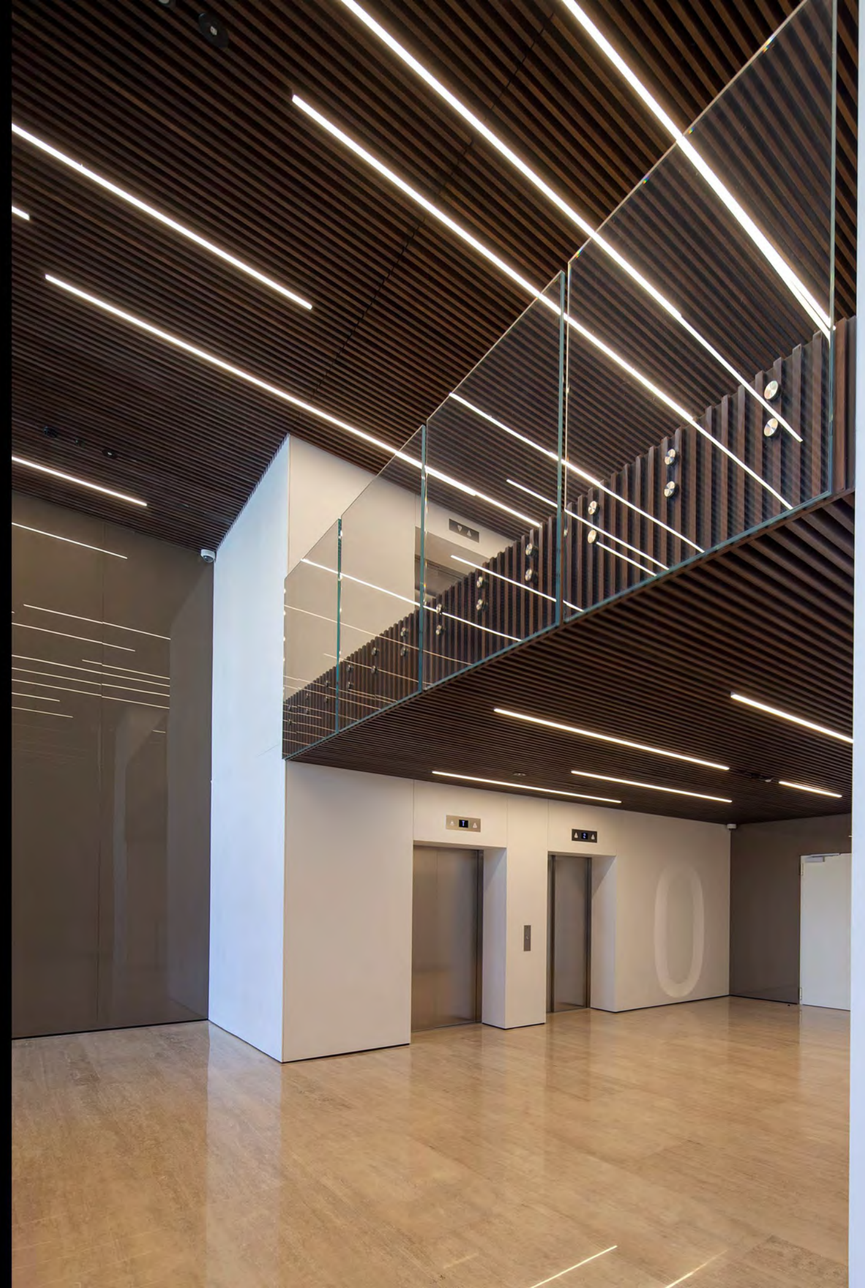
L'ARREDO DELLA PIAZZA INTERNA PRESENTA DA UNA SERIE DI AIUOLE RASO PAVIMENTO E UNA SCALINATA DI INGRESSO RIVESTITA CON LA STESSA PIETRA DELLA PAVIMENTAZIONE ESTERNA

NELLA FOTO
IN THE PICTURE

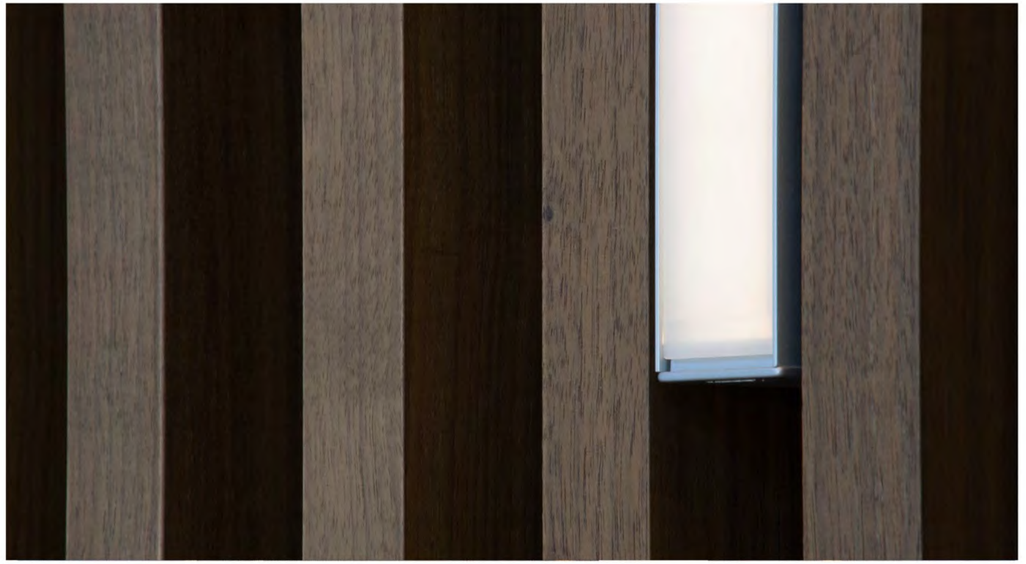
NELLA FOTO
IN THE PICTURE

LOREM IPSUM DOLOR SIT AMET, CONSECTETUR ADIPISCI ELIT, SED EIUSMOD TEMPOR INCIDUNT UT LABORE ET DOLORE MAGNA ALIQUA. UT ENIM AD MINIM VENIAM, QUIS NOSTRUM EXERCITATIONEM ULLAM CORPORIS SUSCIPIT LABORIOSAM, NISI UT ALIQUID EX EA COMMODI CONSEQUATUR.

LOREM IPSUM DOLOR SIT AMET, CONSECTETUR ADIPISCI ELIT, SED EIUSMOD TEMPOR INCIDUNT UT LABORE ET DOLORE MAGNA ALIQUA. UT ENIM AD MINIM VENIAM, QUIS NOSTRUM EXERCITATIONEM ULLAM CORPORIS SUSCIPIT LABORIOSAM, NISI UT ALIQUID EX EA COMMODI CONSEQUATUR.



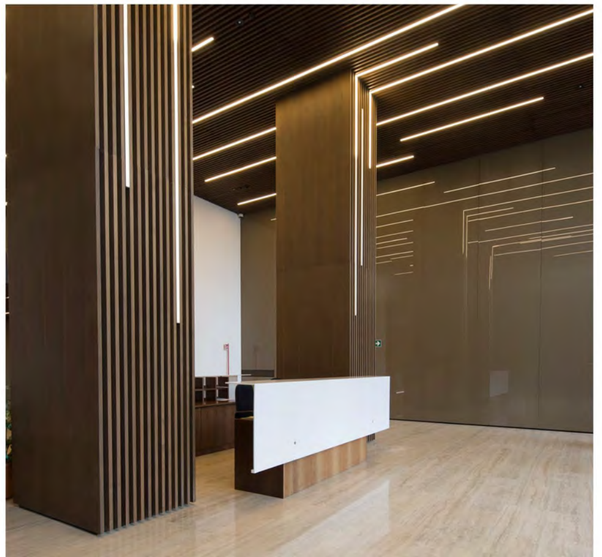
PALAZZO ITALIA, L'IMMOBILE
PALAZZO ITALIA, L'IMMOBILE

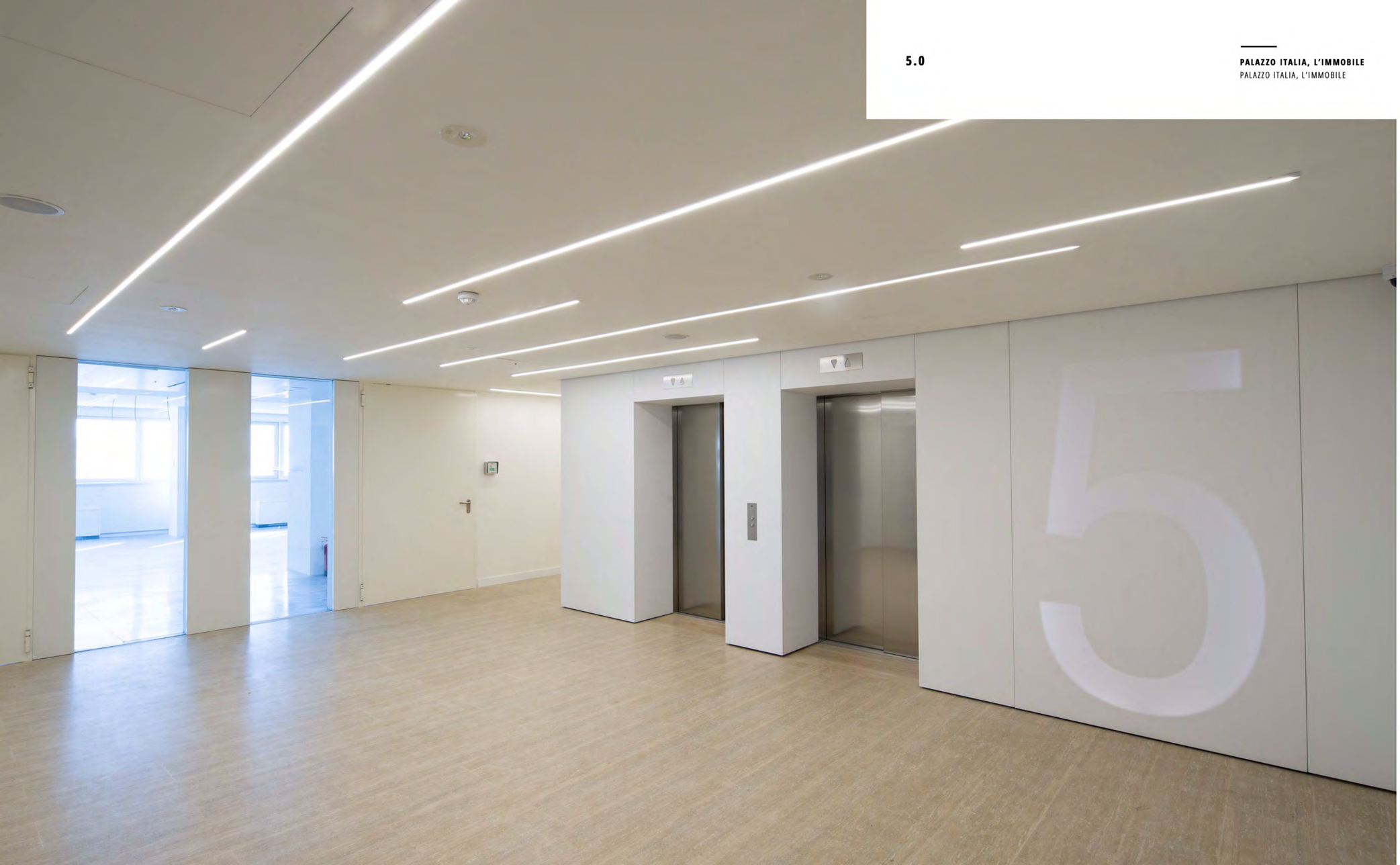


LOREM IPSUM DOLOR SIT AMET, CONSECTETUR ADIPISCI ELIT, SED EIUSMOD TEMPOR INCIDUNT UT LABORE ET DOLORE MAGNA ALIQUA.

LOREM IPSUM DOLOR SIT AMET, CONSECTETUR ADIPISCI ELIT, SED EIUSMOD TEMPOR INCIDUNT UT LABORE ET DOLORE MAGNA ALIQUA.

NELLA FOTO
IN THE PICTURE





NELLA FOTO
IN THE PICTURE

LOREM IPSUM DOLOR SIT AMET, CONSECTETUR ADIPISCI ELIT, SED EIUSMOD TEMPOR INCIDUNT UT LABORE ET DOLORE MAGNA ALIQUA.

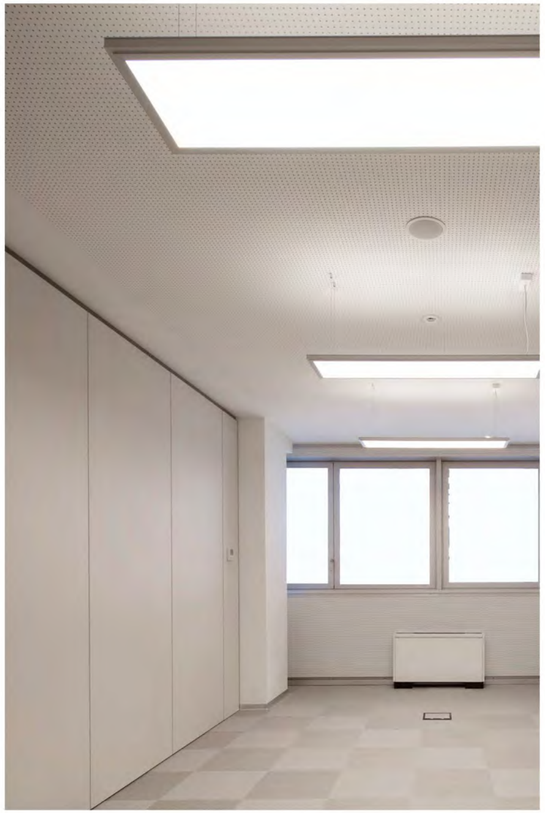
LOREM IPSUM DOLOR SIT AMET, CONSECTETUR ADIPISCI ELIT, SED EIUSMOD TEMPOR INCIDUNT UT LABORE ET DOLORE MAGNA ALIQUA.

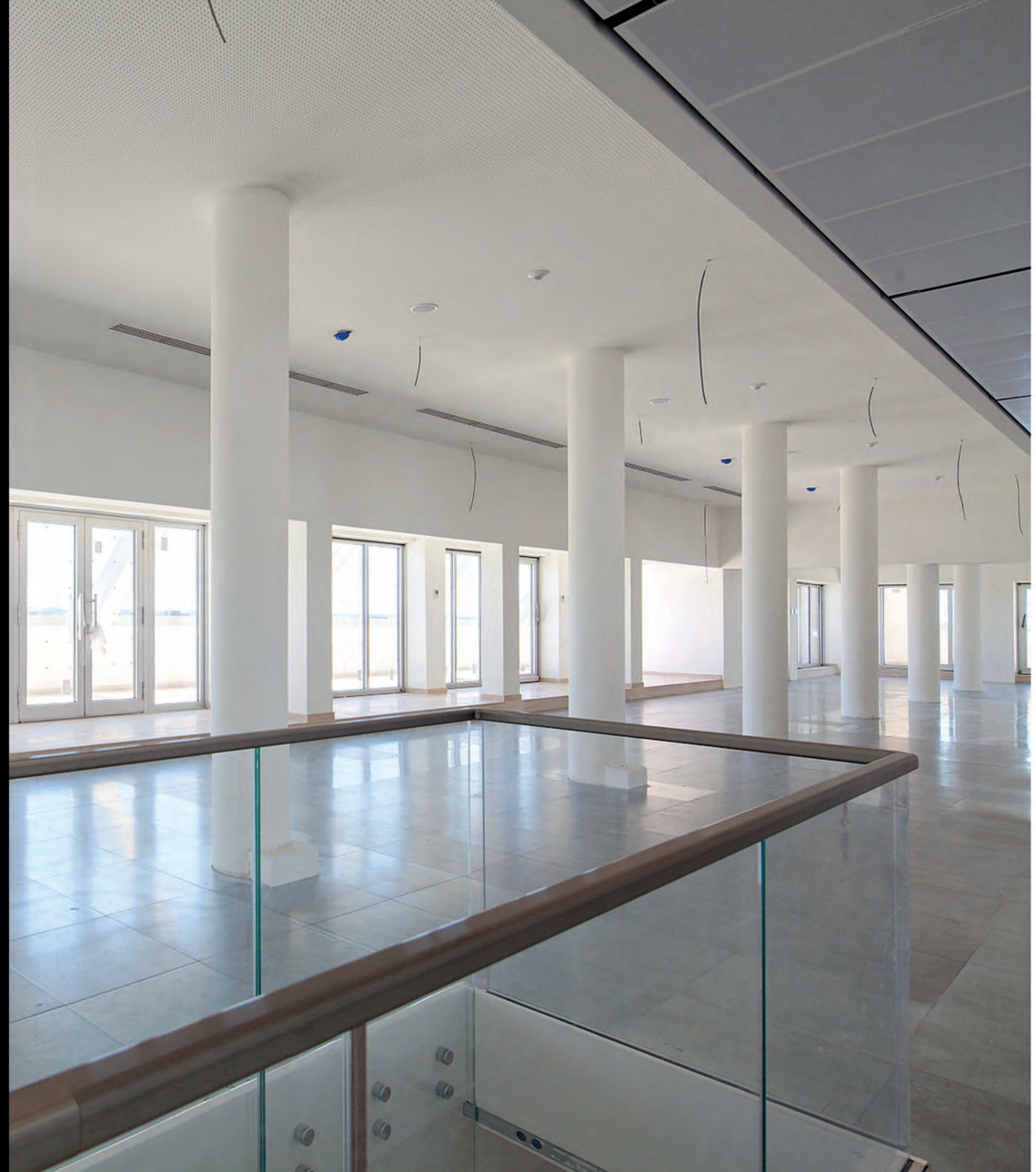
PALAZZO ITALIA, L'IMMOBILE
PALAZZO ITALIA, L'IMMOBILE

LOREM IPSUM DOLOR SIT AMET, CONSECTETUR ADIPISCI ELIT, SED EIUSMOD TEMPOR INCIDUNT UT LABORE ET DOLORE MAGNA ALIQUA. UT ENIM AD MINIM VENIAM, QUIS NOSTRUM EXERCITATIONEM ULLAM CORPORIS SUSCIPIT LABORIOSAM, NISI UT ALIQUID EX EA COMMODI CONSEQUATUR.

LOREM IPSUM DOLOR SIT AMET, CONSECTETUR ADIPISCI ELIT, SED EIUSMOD TEMPOR INCIDUNT UT LABORE ET DOLORE MAGNA ALIQUA. UT ENIM AD MINIM VENIAM, QUIS NOSTRUM EXERCITATIONEM ULLAM CORPORIS SUSCIPIT LABORIOSAM, NISI UT ALIQUID EX EA COMMODI CONSEQUATUR.

NELLA FOTO
IN THE PICTURE





5.0

PALAZZO ITALIA, L'IMMOBILE
PALAZZO ITALIA, L'IMMOBILE

LOREM IPSUM DOLOR SIT AMET, CONSECTETUR ADIPISCI ELIT, SED EIUSMOD TEMPOR INCIDUNT UT LABORE ET DOLORE MAGNA ALIQUA. UT ENIM AD MINIM VENIAM, QUIS NOSTRUM EXERCITATIONEM ULLAM CORPORIS SUSCIPIT LABORIOSAM, NISI UT ALIQUID EX EA COMMODI CONSEQUATUR.

LOREM IPSUM DOLOR SIT AMET, CONSECTETUR ADIPISCI ELIT, SED EIUSMOD TEMPOR INCIDUNT UT LABORE ET DOLORE MAGNA ALIQUA. UT ENIM AD MINIM VENIAM, QUIS NOSTRUM EXERCITATIONEM ULLAM CORPORIS SUSCIPIT LABORIOSAM, NISI UT ALIQUID EX EA COMMODI CONSEQUATUR.

NELLA FOTO
IN THE PICTURE

IL PIAZZALE E LA SCALINATA

NELL'OTTICA DI UNA CONTINUITÀ STILISTICA E SENSORIALE CON L'ANTISTANTE PIAZZA MARCONI E LA MONUMENTALITÀ DELL'OBELISCO CHE LA CONTRADDISTINGUE, IL PIAZZALE E LA SCALINATA SONO STATI COMPLETAMENTE SOTTOPOSTI A REVISIONE E RESTAURO CONSERVATIVO DELLA PAVIMENTAZIONE E DEI RIVESTIMENTI ESISTENTI IN TRAVERTINO. SONO STATI INOLTRE REVISIONATI E OTTIMIZZATI I SISTEMI DI AREAZIONE DEL PARCHEGGIO INTERRATO INTEGRATI NELLA PAVIMENTAZIONE E NELLE ALZATE DELLA SCALINATA DI ACCESSO DEL PIAZZALE.

LE PARTI INTERNE

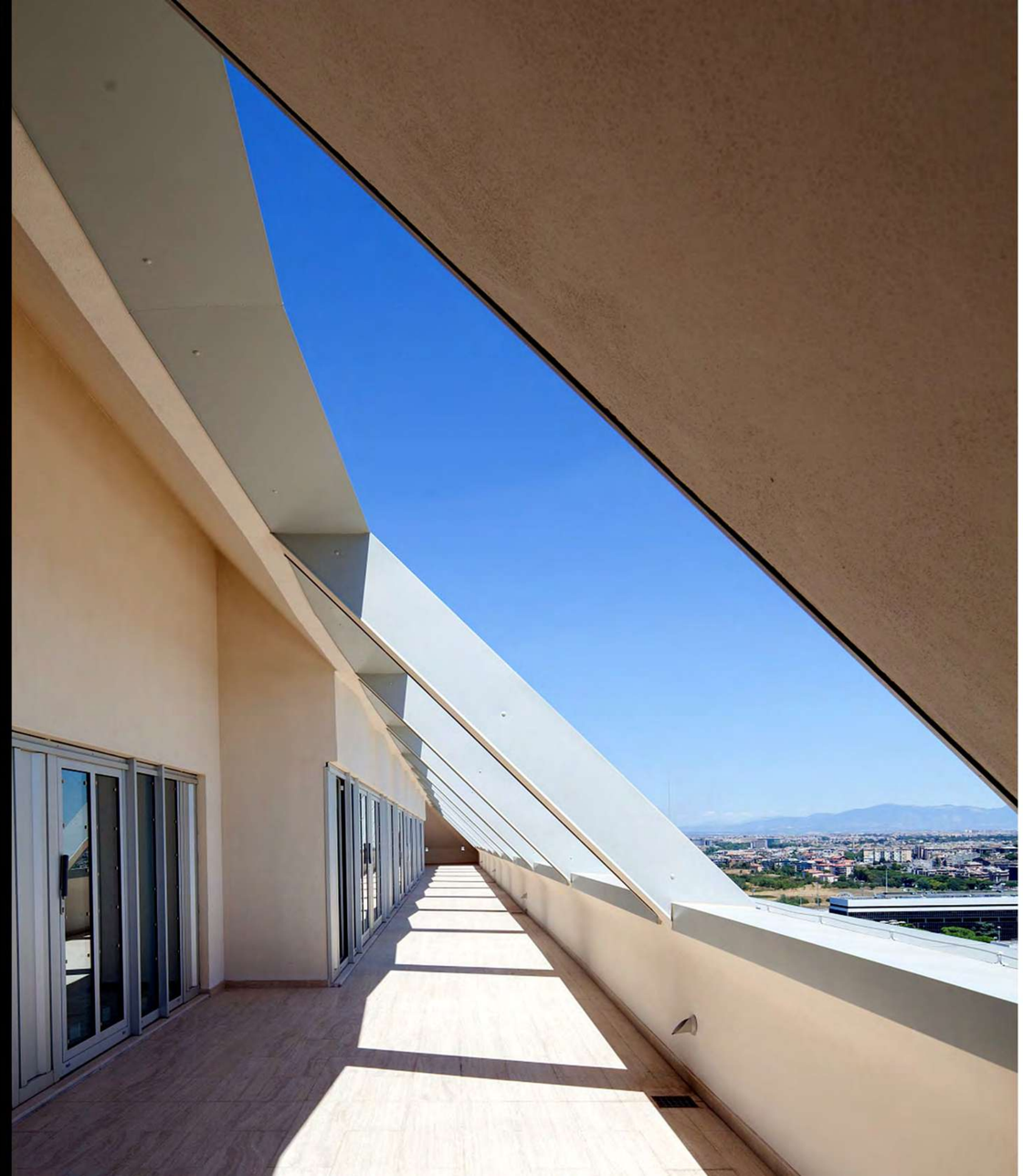
IL LAYOUT DEL PIANO TIPO - COMPRENSIVO DI ARREDI - HA UN AFFOLLAMENTO MASSIMO DI 0,1 PERSONA/M2, PER UNA SUPERFICIE UTILE DI ~850 M2. AI TENANT È STATA LASCIATA LA LIBERTÀ DI ATTREZZARE I PROPRI UFFICI OFFRENDO LA MASSIMA FLESSIBILITÀ DEGLI SPAZI, DISPOSTI INTORNO A UN PERCORSO CONNETTIVO, NATURALMENTE DETTATO DAL MODULO DI 4 METRI CHE INFORMA SIA STRUTTURA CHE FACCIATE.
IL RINNOVO DEGLI SPAZI INTERNI HA RESO GLI SPAZI A USO UFFICIO PIÙ MODERNI E FLESSIBILI, GRAZIE ANCHE ALLE NUOVE DOTAZIONI IMPIANTISTICHE. NELLO SPECIFICO, LA RIQUALIFICAZIONE DEGLI SPAZI COMUNI MEDIANTE NUOVI MATERIALI DI FINITURA DI PREGIO HA CONSENTITO DI MANTENERE IL CARATTERE RAPPRESENTATIVO E DI ELEGANZA DELL'EDIFICIO ORIGINARIO. I SOFFITTI, TINTEGGIATI CON UN COLORE POCO SATURO PER CORREGGERE EVENTUALI NON UNIFORMITÀ DELLA TEMPERATURA COLORE DELLE LAMPADE, È STATO PLACCATO IN CARTONGESSO CON PUNTI LUCE PREDISPOSTI PER CORPI AD APPENSIONE ED EVENTUALE MOTORIZZAZIONE DELLE TENDE.
IL PROGETTO HA INFINE PREVISTO IL RINNOVAMENTO COMPLETO DEGLI ATRII DI PIANO QUALI SPAZI FUNZIONALI DI RACCORDO PER L'ACCESSO AGLI UFFICI, LA RAZIONALIZZAZIONE DELLA DISTRIBUZIONE E DEI LOCALI A USO MAGAZZINO AI PIANI INTERRATI, OLTRE ALLA REALIZZAZIONE DI LOCALI IMPIANTI RINNOVATI E ADATTATI ALLE ESIGENZE TECNICHE DEL PROGETTO E ALLE PRESCRIZIONI NORMATIVE.
AL PRIMO PIANO INTERRATO È STATO REALIZZATO UN DEPOSITO PER 60 BICICLETTE E UNO SPOGLIATOIO CON 9 DOCCE PER I DIPENDENTI DEI TENANT MA NOLEGGIABILI ANCHE A UTENTI ESTERNI. LE RESTANTI AREE PREVEDONO L'ALLOGGIAMENTO DI UNA CONTROL ROOM, DEI DEPOSITI E ARCHIVI DEI TENANT. QUASI TUTTO LO SPAZIO DEL SECONDO PIANO INTERRATO È INVECE IMPEGNATO DAGLI IMPIANTI.

IL PIAZZALE E LA SCALINATA

NELL'OTTICA DI UNA CONTINUITÀ STILISTICA E SENSORIALE CON L'ANTISTANTE PIAZZA MARCONI E LA MONUMENTALITÀ DELL'OBELISCO CHE LA CONTRADDISTINGUE, IL PIAZZALE E LA SCALINATA SONO STATI COMPLETAMENTE SOTTOPOSTI A REVISIONE E RESTAURO CONSERVATIVO DELLA PAVIMENTAZIONE E DEI RIVESTIMENTI ESISTENTI IN TRAVERTINO. SONO STATI INOLTRE REVISIONATI E OTTIMIZZATI I SISTEMI DI AREAZIONE DEL PARCHEGGIO INTERRATO INTEGRATI NELLA PAVIMENTAZIONE E NELLE ALZATE DELLA SCALINATA DI ACCESSO DEL PIAZZALE.

LE PARTI INTERNE

IL LAYOUT DEL PIANO TIPO - COMPRENSIVO DI ARREDI - HA UN AFFOLLAMENTO MASSIMO DI 0,1 PERSONA/M2, PER UNA SUPERFICIE UTILE DI ~850 M2. AI TENANT È STATA LASCIATA LA LIBERTÀ DI ATTREZZARE I PROPRI UFFICI OFFRENDO LA MASSIMA FLESSIBILITÀ DEGLI SPAZI, DISPOSTI INTORNO A UN PERCORSO CONNETTIVO, NATURALMENTE DETTATO DAL MODULO DI 4 METRI CHE INFORMA SIA STRUTTURA CHE FACCIATE.
IL RINNOVO DEGLI SPAZI INTERNI HA RESO GLI SPAZI A USO UFFICIO PIÙ MODERNI E FLESSIBILI, GRAZIE ANCHE ALLE NUOVE DOTAZIONI IMPIANTISTICHE. NELLO SPECIFICO, LA RIQUALIFICAZIONE DEGLI SPAZI COMUNI MEDIANTE NUOVI MATERIALI DI FINITURA DI PREGIO HA CONSENTITO DI MANTENERE IL CARATTERE RAPPRESENTATIVO E DI ELEGANZA DELL'EDIFICIO ORIGINARIO. I SOFFITTI, TINTEGGIATI CON UN COLORE POCO SATURO PER CORREGGERE EVENTUALI NON UNIFORMITÀ DELLA TEMPERATURA COLORE DELLE LAMPADE, È STATO PLACCATO IN CARTONGESSO CON PUNTI LUCE PREDISPOSTI PER CORPI AD APPENSIONE ED EVENTUALE MOTORIZZAZIONE DELLE TENDE.
IL PROGETTO HA INFINE PREVISTO IL RINNOVAMENTO COMPLETO DEGLI ATRII DI PIANO QUALI SPAZI FUNZIONALI DI RACCORDO PER L'ACCESSO AGLI UFFICI, LA RAZIONALIZZAZIONE DELLA DISTRIBUZIONE E DEI LOCALI A USO MAGAZZINO AI PIANI INTERRATI, OLTRE ALLA REALIZZAZIONE DI LOCALI IMPIANTI RINNOVATI E ADATTATI ALLE ESIGENZE TECNICHE DEL PROGETTO E ALLE PRESCRIZIONI NORMATIVE.
AL PRIMO PIANO INTERRATO È STATO REALIZZATO UN DEPOSITO PER 60 BICICLETTE E UNO SPOGLIATOIO CON 9 DOCCE PER I DIPENDENTI DEI TENANT MA NOLEGGIABILI ANCHE A UTENTI ESTERNI. LE RESTANTI AREE PREVEDONO L'ALLOGGIAMENTO DI UNA CONTROL ROOM, DEI DEPOSITI E ARCHIVI DEI TENANT. QUASI TUTTO LO SPAZIO DEL SECONDO PIANO INTERRATO È INVECE IMPEGNATO DAGLI IMPIANTI.

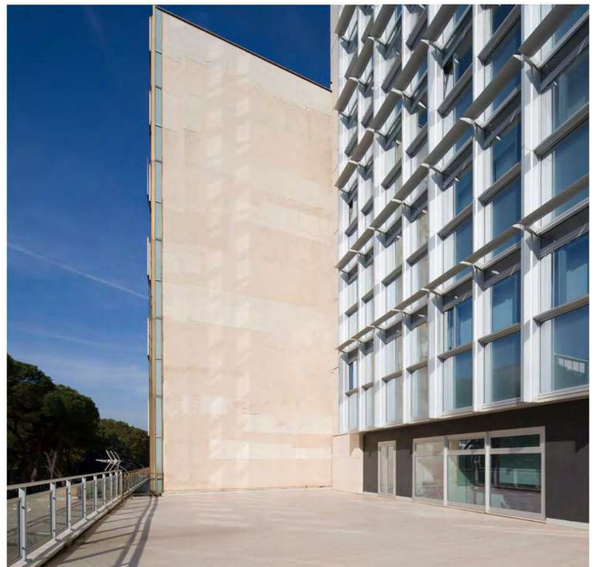


PALAZZO ITALIA, L'IMMOBILE
PALAZZO ITALIA, L'IMMOBILE

LOREM IPSUM DOLOR SIT AMET, CONSECTETUR ADIPISCI ELIT, SED EIUSMOD TEMPOR INCIDUNT UT LABORE ET DOLORE MAGNA ALIQUA. UT ENIM AD MINIM VENIAM, QUIS NOSTRUM EXERCITATIONEM ULLAM CORPORIS SUSCIPIT LABORIOSAM, NISI UT ALIQUID EX EA COMMODI CONSEQUATUR.

LOREM IPSUM DOLOR SIT AMET, CONSECTETUR ADIPISCI ELIT, SED EIUSMOD TEMPOR INCIDUNT UT LABORE ET DOLORE MAGNA ALIQUA. UT ENIM AD MINIM VENIAM, QUIS NOSTRUM EXERCITATIONEM ULLAM CORPORIS SUSCIPIT LABORIOSAM, NISI UT ALIQUID EX EA COMMODI CONSEQUATUR.

NELLA FOTO
IN THE PICTURE



UN PUNTO DI VISTA PRIVILEGIATO
UN PUNTO DI VISTA PRIVILEGIATO

È IN CORSO DA SESSANT'ANNI IL DIALOGO SERRATO E COSTANTE TRA PIAZZA MARCONI E PALAZZO ITALIA, CHE FA DA SENTINELLA ALLA GRANDE AGORÀ LUMINOSA E LA FILTRA ATTRAVERSO I FORI, A MIGLIAIA, DEGLI ELEMENTI MOBILI DELLE SUE FINESTRE.

DALLE VETRATE E SOPRATTUTTO DALLO SPETTACOLARE TERRAZZO PANORAMICO SITUATO AL 18° PIANO È POSSIBILE SEGUIRE LA STORIA RACCONTATA DAL SUSSEGUIRSI DEGLI EDIFICI MONUMENTALI DELL'EUR: IL PALAZZO DELL'ARTE MODERNA, L'OBELISCO DEDICATO A GUGLIELMO MARCONI, IL MUSEO DELLE CIVILTÀ, IL MUSEO NAZIONALE D'ARTE ORIENTALE GIUSEPPE TUCCI, E PIÙ AVANTI, OLTRE IL GRANDE COLONNATO, IL DISPIEGARSI ORDINATO E MAGISTRALE DI VIALE DELLA CIVILTÀ ROMANA.

A CONTORNO DI TUTTO QUESTO, COME UN ABBRACCIO GIGANTESCO EPPURE GENTILE SI DISPIEGA VERSO OGNI PUNTO CARDINALE LA MERAVIGLIOSA GRANDEZZA DI ROMA.

OGNI ELEMENTO DI QUESTA VISIONE, CONTEMPLATA DAL PUNTO DI VISTA PRIVILEGIATO CHE È PALAZZO ITALIA, TESTIMONIA LA STORIA SENZA PARI DELLA CAPITALE E REGALA UN INDIZIO DEL SUO FUTURO.

È IN CORSO DA SESSANT'ANNI IL DIALOGO SERRATO E COSTANTE TRA PIAZZA MARCONI E PALAZZO ITALIA, CHE FA DA SENTINELLA ALLA GRANDE AGORÀ LUMINOSA E LA FILTRA ATTRAVERSO I FORI, A MIGLIAIA, DEGLI ELEMENTI MOBILI DELLE SUE FINESTRE.

DALLE VETRATE E SOPRATTUTTO DALLO SPETTACOLARE TERRAZZO PANORAMICO SITUATO AL 18° PIANO È POSSIBILE SEGUIRE LA STORIA RACCONTATA DAL SUSSEGUIRSI DEGLI EDIFICI MONUMENTALI DELL'EUR: IL PALAZZO DELL'ARTE MODERNA, L'OBELISCO DEDICATO A GUGLIELMO MARCONI, IL MUSEO DELLE CIVILTÀ, IL MUSEO NAZIONALE D'ARTE ORIENTALE GIUSEPPE TUCCI, E PIÙ AVANTI, OLTRE IL GRANDE COLONNATO, IL DISPIEGARSI ORDINATO E MAGISTRALE DI VIALE DELLA CIVILTÀ ROMANA.

A CONTORNO DI TUTTO QUESTO, COME UN ABBRACCIO GIGANTESCO EPPURE GENTILE SI DISPIEGA VERSO OGNI PUNTO CARDINALE LA MERAVIGLIOSA GRANDEZZA DI ROMA.

OGNI ELEMENTO DI QUESTA VISIONE, CONTEMPLATA DAL PUNTO DI VISTA PRIVILEGIATO CHE È PALAZZO ITALIA, TESTIMONIA LA STORIA SENZA PARI DELLA CAPITALE E REGALA UN INDIZIO DEL SUO FUTURO.

L'INTERVENTO DI RIQUALIFICAZIONE
L'INTERVENTO DI RIQUALIFICAZIONE

LA RIQUALIFICAZIONE ARCHITETTONICA DI PALAZZO ITALIA È STATA COMPLETATA IN DUE ANNI E HA INTERESSATO UNA SUPERFICIE COMPLESSIVA DI 31.152 M2.

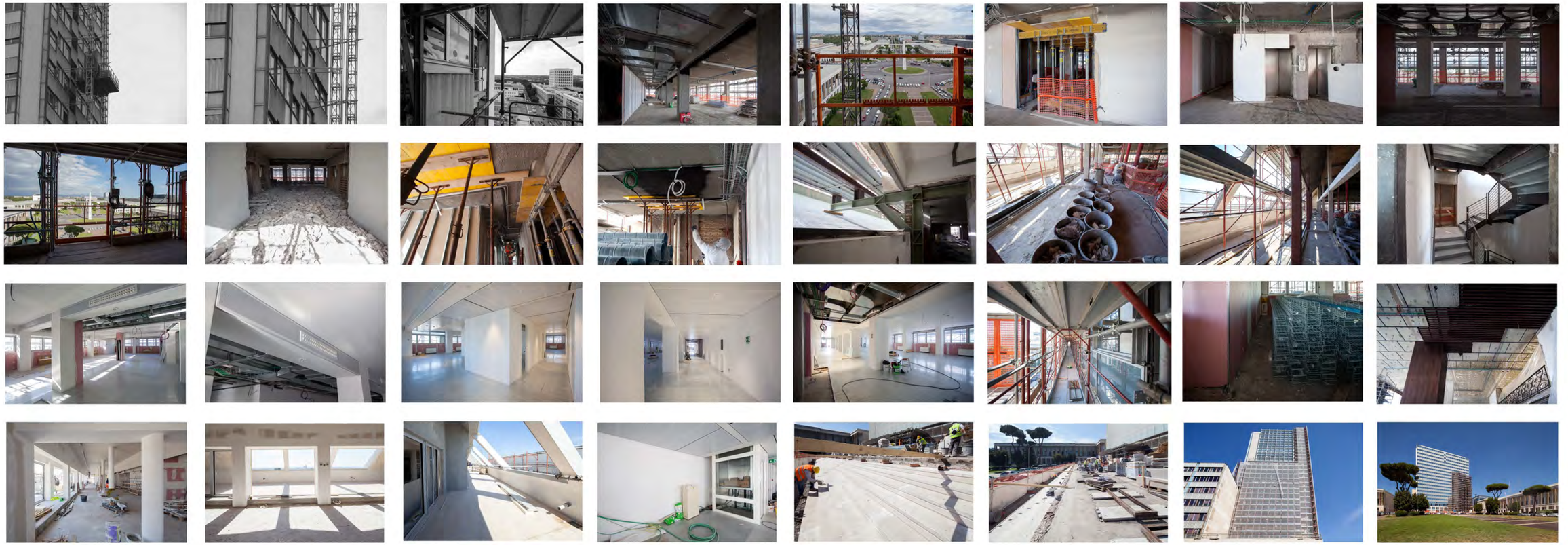
LO SCOPO DELL'INTERVENTO DI VALORIZZAZIONE DELL'IMMOBILE È STATO QUELLO DI RAGGIUNGERE UN ELEVATO STANDARD DI QUALITÀ E PERFORMANCE. L'INTERVENTO HA RIGUARDATO INNANZI TUTTO IL RINNOVO COMPLETO DELL'INVOLUCRO ESTERNO: LA NUOVA FACCIATA A MONTANTI E TRAVERSI, OLTRE A RINNOVARE L'IMMAGINE ESTERIORE DELL'EDIFICIO, ORA GARANTISCE UN MAGGIORE RISPARMIO ENERGETICO E UN CONTROLLO DELLA LUMINOSITÀ ADEGUATO A SPAZI DIREZIONALI.
SONO STATI INOLTRE SVOLTI ALCUNI IMPORTANTI INTERVENTI STRUTTURALI, TRA CUI: LA RIQUALIFICAZIONE DELLA HALL DI INGRESSO E DEGLI SPAZI COMUNI VALORIZZANDO GLI ELEMENTI ARCHITETTONICI ESISTENTI ATTRAVERSO UNA RILETTURA CONTEMPORANEA DELL'ASPETTO MONUMENTALE DELLA SPAZIALITÀ INTERNA; L'INSERIMENTO DI UNA NUOVA SCALA DI EMERGENZA; IL RINNOVO DEGLI SPAZI INTERNI A USO UFFICIO PER RAGGIUNGERE LAYOUT DI PIANO FLESSIBILI IN GRADO DI ASSECONDARE LE ESIGENZE OPERATIVE DI QUALUNQUE TIPO DI UTENZA; IL RINNOVAMENTO ED EFFICIENTAMENTO DEGLI IMPIANTI ALLO SCOPO DI OTTENERE LA CERTIFICAZIONE ENERGETICA DI CLASSE E LA CERTIFICAZIONE LEED; LA REALIZZAZIONE DI UN SISTEMA DI ILLUMINAZIONE DI FACCIATA COSTITUITO DA CORPI ILLUMINANTI INSTALLATI SUGLI ELEMENTI STRUTTURALI ALL'INTERNO DELL'EDIFICIO CON L'OBIETTIVO DI ENFATIZZARE LA STRUTTURA VERTICALE DELL'IMMOBILE.

LA RIQUALIFICAZIONE ARCHITETTONICA DI PALAZZO ITALIA È STATA COMPLETATA IN DUE ANNI E HA INTERESSATO UNA SUPERFICIE COMPLESSIVA DI 31.152 M2.

LO SCOPO DELL'INTERVENTO DI VALORIZZAZIONE DELL'IMMOBILE È STATO QUELLO DI RAGGIUNGERE UN ELEVATO STANDARD DI QUALITÀ E PERFORMANCE. L'INTERVENTO HA RIGUARDATO INNANZI TUTTO IL RINNOVO COMPLETO DELL'INVOLUCRO ESTERNO: LA NUOVA FACCIATA A MONTANTI E TRAVERSI, OLTRE A RINNOVARE L'IMMAGINE ESTERIORE DELL'EDIFICIO, ORA GARANTISCE UN MAGGIORE RISPARMIO ENERGETICO E UN CONTROLLO DELLA LUMINOSITÀ ADEGUATO A SPAZI DIREZIONALI.
SONO STATI INOLTRE SVOLTI ALCUNI IMPORTANTI INTERVENTI STRUTTURALI, TRA CUI: LA RIQUALIFICAZIONE DELLA HALL DI INGRESSO E DEGLI SPAZI COMUNI VALORIZZANDO GLI ELEMENTI ARCHITETTONICI ESISTENTI ATTRAVERSO UNA RILETTURA CONTEMPORANEA DELL'ASPETTO MONUMENTALE DELLA SPAZIALITÀ INTERNA; L'INSERIMENTO DI UNA NUOVA SCALA DI EMERGENZA; IL RINNOVO DEGLI SPAZI INTERNI A USO UFFICIO PER RAGGIUNGERE LAYOUT DI PIANO FLESSIBILI IN GRADO DI ASSECONDARE LE ESIGENZE OPERATIVE DI QUALUNQUE TIPO DI UTENZA; IL RINNOVAMENTO ED EFFICIENTAMENTO DEGLI IMPIANTI ALLO SCOPO DI OTTENERE LA CERTIFICAZIONE ENERGETICA DI CLASSE E LA CERTIFICAZIONE LEED; LA REALIZZAZIONE DI UN SISTEMA DI ILLUMINAZIONE DI FACCIATA COSTITUITO DA CORPI ILLUMINANTI INSTALLATI SUGLI ELEMENTI STRUTTURALI ALL'INTERNO DELL'EDIFICIO CON L'OBIETTIVO DI ENFATIZZARE LA STRUTTURA VERTICALE DELL'IMMOBILE.

L'INTERVENTO DI RIQUALIFICAZIONE

L'INTERVENTO DI RIQUALIFICAZIONE



IL CANTIERE DI PALAZZO ITALIA È STATO GESTITO CON UN CRONOPROGRAMMA SUDDIVISO IN DIVERSE FASI, CHE HA DOVUTO NECESSARIAMENTE CONSIDERARE LA PRESENZA DI PIÙ TENANT DISTRIBUITI SUI PIANI DELL'IMMOBILE.
LA GESTIONE DELLO STRIP-OUT HA TENUTO CONTO DELLA NECESSITÀ, DURANTE TUTTE LE ATTIVITÀ DI RIMOZIONE E SEZIONAMENTO DEGLI IMPIANTI, DI ESCLUDERE QUELLI A SERVIZIO DEI PIANI INTERRATI E DELLE PARTI COMUNI, LA CUI CONTINUITÀ DI FUNZIONAMENTO ERA NECESSARIA PER GARANTIRE IL CORRETTO SVOLGIMENTO DELLE NORMALI ATTIVITÀ NELLE AREE IN LOCAZIONE. SI È DUNQUE PROCEDUTO A PROTEGGERE I MANUFATTI DA PRESERVARE, IN PARTICOLARE LE FACCIATE CONTINUE, LE SCALE E LE PORTE REI, LE FINITURE DELLA RECEPTION, GLI ASCENSORI E I MONTACARICHI, E INFINE LA PAVIMENTAZIONE ESTERNA IN TRAVERTINO. NELLE PRIME FASI SONO STATI ELIMINATI CONTROSOFFITTI E VELETTE, PAVIMENTI, INFISSI INTERNI, PARETI DIVISORIE E OGNI MATERIALE IMMAGAZZINATO NEI DEPOSITI DEI PIANI INTERRATI. NELLE FASI SUCCESSIVE SONO STATI RIMOSSI GLI IMPIANTI MECCANICI, ELETTRICI E SPECIALI.

IL CANTIERE DI PALAZZO ITALIA È STATO GESTITO CON UN CRONOPROGRAMMA SUDDIVISO IN DIVERSE FASI, CHE HA DOVUTO NECESSARIAMENTE CONSIDERARE LA PRESENZA DI PIÙ TENANT DISTRIBUITI SUI PIANI DELL'IMMOBILE.
LA GESTIONE DELLO STRIP-OUT HA TENUTO CONTO DELLA NECESSITÀ, DURANTE TUTTE LE ATTIVITÀ DI RIMOZIONE E SEZIONAMENTO DEGLI IMPIANTI, DI ESCLUDERE QUELLI A SERVIZIO DEI PIANI INTERRATI E DELLE PARTI COMUNI, LA CUI CONTINUITÀ DI FUNZIONAMENTO ERA NECESSARIA PER GARANTIRE IL CORRETTO SVOLGIMENTO DELLE NORMALI ATTIVITÀ NELLE AREE IN LOCAZIONE. SI È DUNQUE PROCEDUTO A PROTEGGERE I MANUFATTI DA PRESERVARE, IN PARTICOLARE LE FACCIATE CONTINUE, LE SCALE E LE PORTE REI, LE FINITURE DELLA RECEPTION, GLI ASCENSORI E I MONTACARICHI, E INFINE LA PAVIMENTAZIONE ESTERNA IN TRAVERTINO. NELLE PRIME FASI SONO STATI ELIMINATI CONTROSOFFITTI E VELETTE, PAVIMENTI, INFISSI INTERNI, PARETI DIVISORIE E OGNI MATERIALE IMMAGAZZINATO NEI DEPOSITI DEI PIANI INTERRATI. NELLE FASI SUCCESSIVE SONO STATI RIMOSSI GLI IMPIANTI MECCANICI, ELETTRICI E SPECIALI.

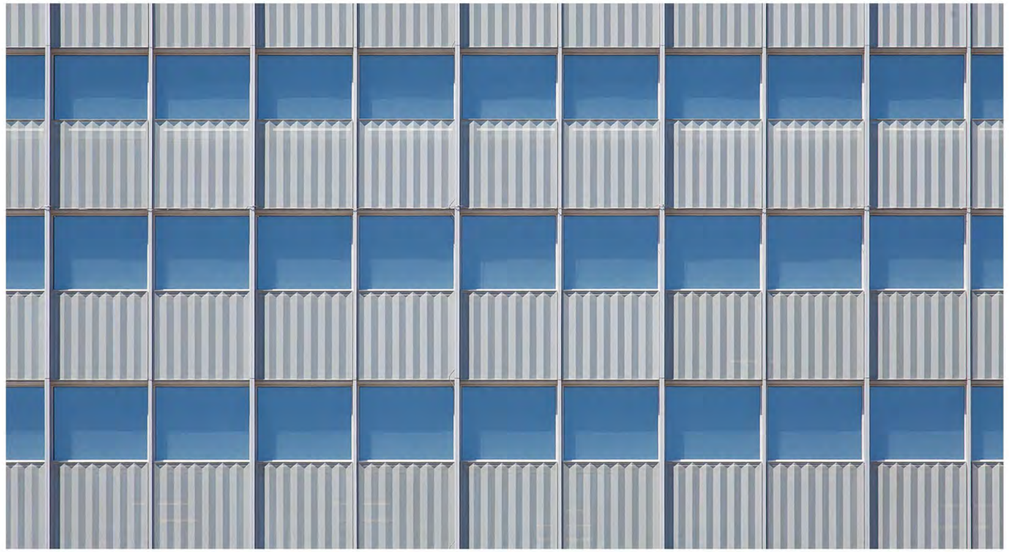
PALAZZO ITALIA, L'IMMOBILE
PALAZZO ITALIA, THE PROPERTY

L'ARREDO DELLA PIAZZA INTERNA PRESENTA DA UNA SERIE DI AIUOLE RASO PAVIMENTO E UNA SCALINATA DI INGRESSO RIVESTITA CON LA STESSA PIETRA DELLA PAVIMENTAZIONE ESTERNA

L'ARREDO DELLA PIAZZA INTERNA PRESENTA DA UNA SERIE DI AIUOLE RASO PAVIMENTO E UNA SCALINATA DI INGRESSO RIVESTITA CON LA STESSA PIETRA DELLA PAVIMENTAZIONE ESTERNA

NELLA FOTO
IN THE PICTURE

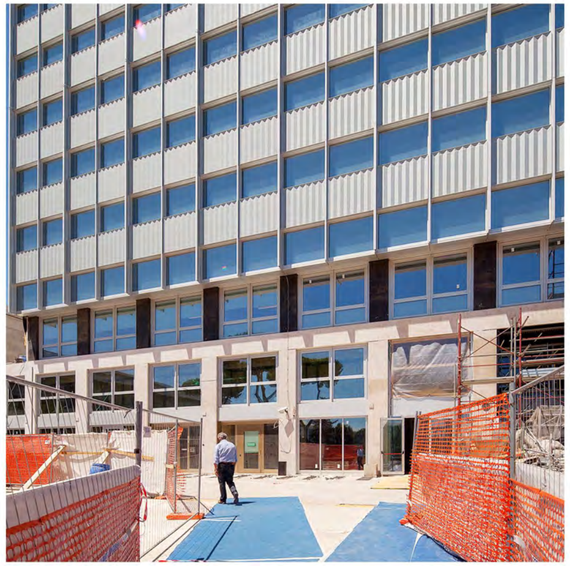
PALAZZO ITALIA, L'IMMOBILE
PALAZZO ITALIA, THE PROPERTY



L'ARREDO DELLA PIAZZA INTERNA PRESENTA DA UNA SERIE DI AIUOLE RASO PAVIMENTO E UNA SCALINATA DI INGRESSO RIVESTITA CON LA STESSA PIETRA DELLA PAVIMENTAZIONE ESTERNA

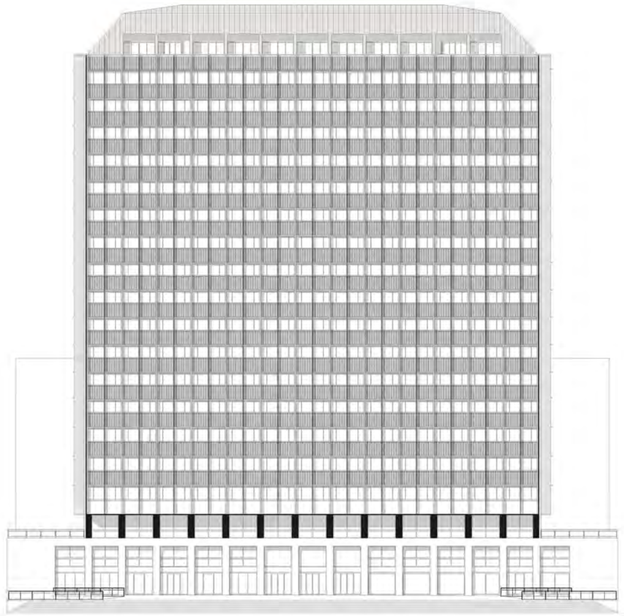
L'ARREDO DELLA PIAZZA INTERNA PRESENTA DA UNA SERIE DI AIUOLE RASO PAVIMENTO E UNA SCALINATA DI INGRESSO RIVESTITA CON LA STESSA PIETRA DELLA PAVIMENTAZIONE ESTERNA

NELLA FOTO
IN THE PICTURE

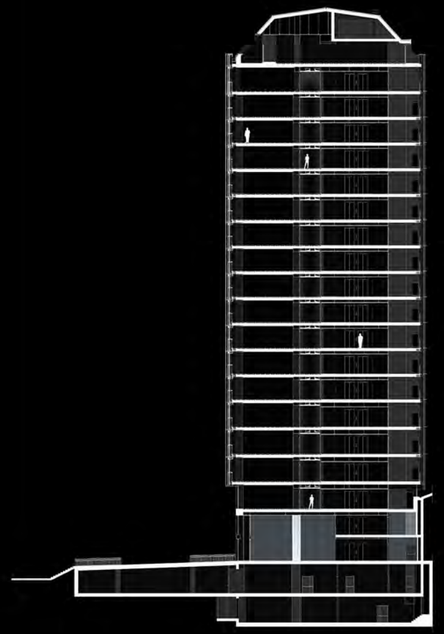


DRAFT E DISEGNI TECNICI
DRAFT E DISEGNI TECNICI

PROSPETTO PIAZZA MARCONI
PROSPETTO PIAZZA MARCONI



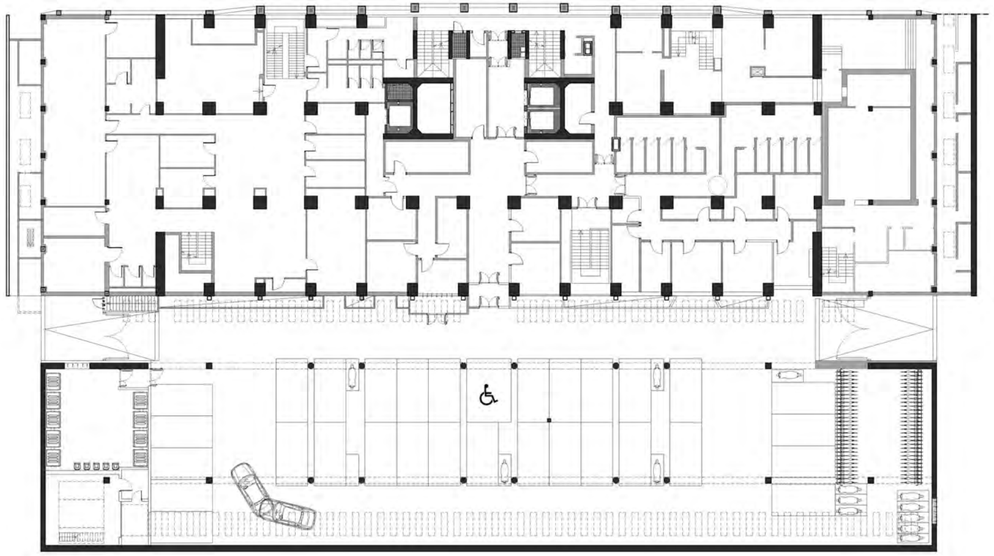
DRAFT E DISEGNI TECNICI
DRAFT E DISEGNI TECNICI



SEZIONI A/A E B/B
SEZIONI A/A E B/B

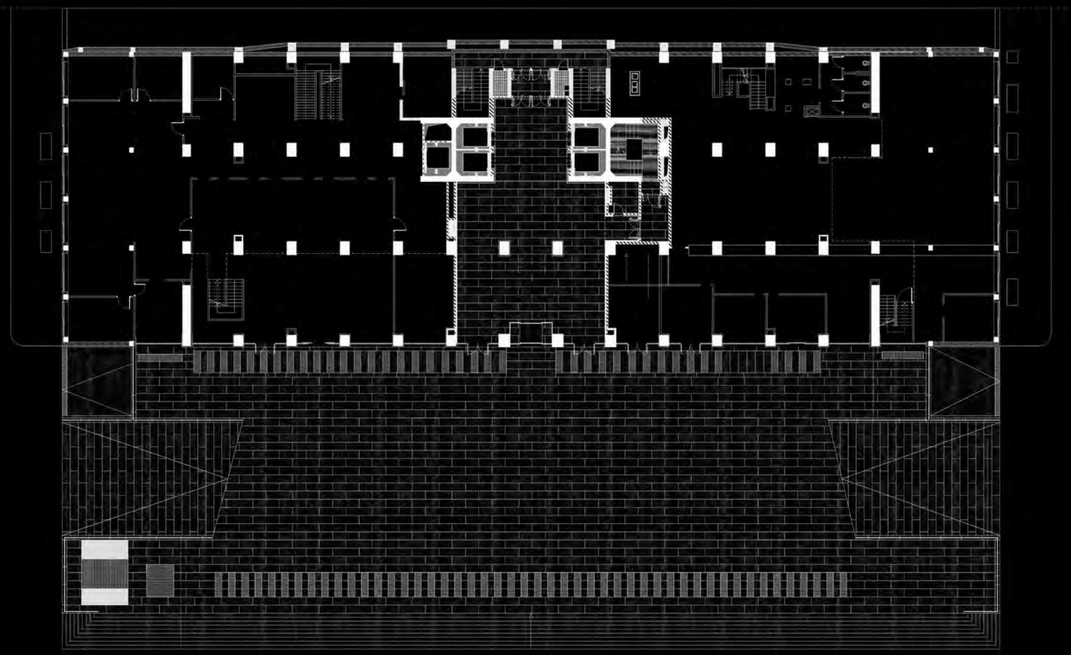
DRAFT E DISEGNI TECNICI
DRAFT E DISEGNI TECNICI

PLANIMETRIA PIANO INTERRATO
PLANIMETRIA PIANO INTERRATO

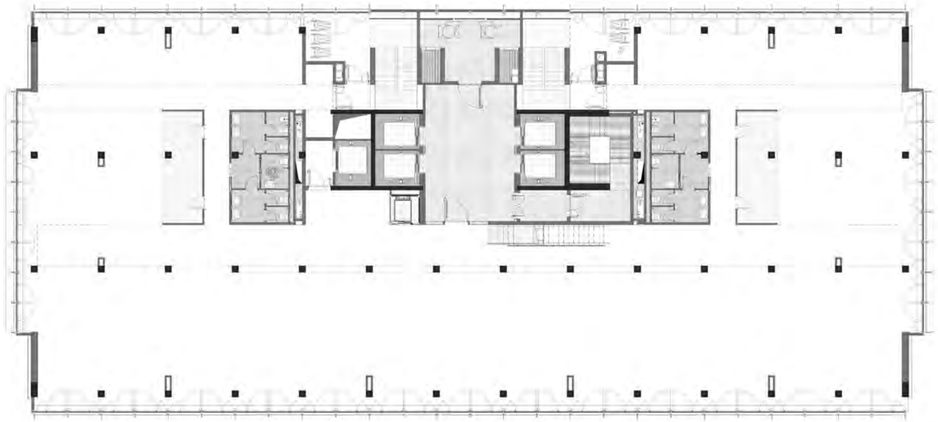


DRAFT E DISEGNI TECNICI
DRAFT E DISEGNI TECNICI

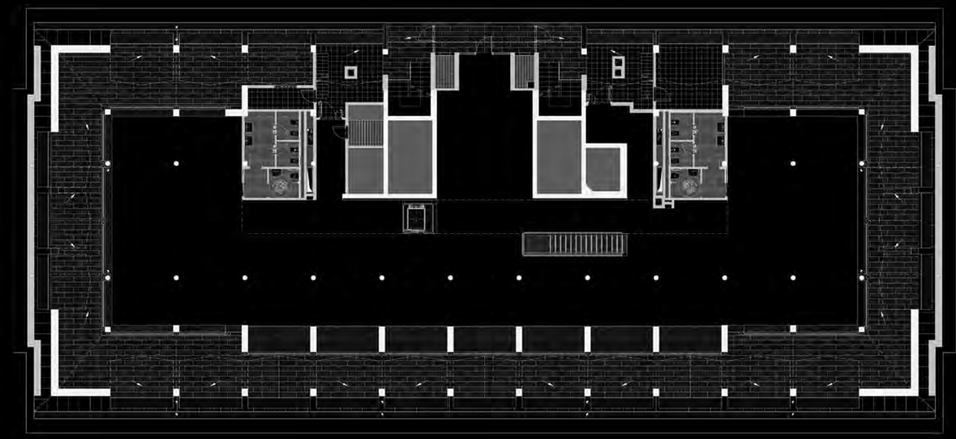
PLANIMETRIA PIANO PRIMO
PLANIMETRIA PIANO PRIMO



PLANIMETRIA PIANO DICIASETTESIMO
PLANIMETRIA PIANO DICIASETTESIMO



PLANIMETRIA PIANO DICIOTTESIMO
PLANIMETRIA PIANO DICIOTTESIMO



1963	ANNO DI COSTRUZIONE EDIFICIO ORIGINALE
2017	ANNO DI RIQUALIFICAZIONE
31 152	SUPERFICIE TOTALE (IN M²)
16 542	SUPERFICIE DISPONIBILE TOTALE (IN M²)
65	ALTEZZA EDIFICIO PORZIONE FUORI TERRA
20	PIANI FUORI TERRA
2	PIANI INTERRATI
2	TERRAZZI
14	PIANI UFFICI DISPONIBILI IN LOCAZIONE
1.100	SUPERFICIE PER PIANO DI UN'UNITÀ TIPO A USO UFFICIO (IN M²)
99	POSTAZIONI LAVORO PER CIASCUN PIANO IN SOLUZIONE DI MASSIMO INSEDIAMENTO
91,65%	RAPPORTO TRA AREA NETTA AFFITTABILE (NRA) E AREA INTERNA LORDA (GIA)
80%	RAPPORTO TRA AREA NETTA UTILIZZABILE (NOA) E AREA NETTA AFFITTABILE (NRA)

1963	*ANNO DI COSTRUZIONE EDIFICIO ORIGINALE*
2017	*ANNO DI RIQUALIFICAZIONE*
31 152	*SUPERFICIE TOTALE (IN M²)*
16 542	*SUPERFICIE DISPONIBILE TOTALE (IN M²)*
65	*ALTEZZA EDIFICIO PORZIONE FUORI TERRA*
20	*PIANI FUORI TERRA*
2	*PIANI INTERRATI*
2	*TERRAZZI*
14	*PIANI UFFICI DISPONIBILI IN LOCAZIONE*
1.100	*SUPERFICIE PER PIANO DI UN'UNITÀ TIPO A USO UFFICIO (IN M²)*
99	*POSTAZIONI LAVORO PER CIASCUN PIANO IN SOLUZIONE DI MASSIMO INSEDIAMENTO*
91,65%	*RAPPORTO TRA AREA NETTA AFFITTABILE (NRA) E AREA INTERNA LORDA (GIA)*
80%	*RAPPORTO TRA AREA NETTA UTILIZZABILE (NOA) E AREA NETTA AFFITTABILE (NRA)*

JACOBS

LEADER MONDIALE NEL SETTORE DEI SERVIZI PROFESSIONALI, OFFRE SOLUZIONI PER UN MONDO PIÙ CONNESSO E SOSTENIBILE. CON PROFESSIONISTI PROVENIENTI DA TUTTO IL MONDO. JACOBS È UN "SOLUTION PROVIDER" IN GRADO DI OFFRIRE UNA GAMMA COMPLETA DI CONSULENZE E SERVIZI SCIENTIFICI, TECNICI, PROFESSIONALI, DI COSTRUZIONE E DI GESTIONE DEI PROGETTI, CON UNA PARTICOLARE E COSTANTE ATTENZIONE ALLA SOSTENIBILITÀ E ALLA SICUREZZA. CON UFFICI A MILANO, ROMA E BOLOGNA E UNA ORGANIZZAZIONE MULTI-DISCIPLINARE DI OLTRE 300 PERSONE, JACOBS ITALIA È LA SOCIETÀ ITALIANA ATTRAVERSO CUI JACOBS OPERA IN ITALIA E IN EUROPA CONTINENTALE.

LEADER MONDIALE NEL SETTORE DEI SERVIZI PROFESSIONALI, OFFRE SOLUZIONI PER UN MONDO PIÙ CONNESSO E SOSTENIBILE. CON PROFESSIONISTI PROVENIENTI DA TUTTO IL MONDO. JACOBS È UN "SOLUTION PROVIDER" IN GRADO DI OFFRIRE UNA GAMMA COMPLETA DI CONSULENZE E SERVIZI SCIENTIFICI, TECNICI, PROFESSIONALI, DI COSTRUZIONE E DI GESTIONE DEI PROGETTI, CON UNA PARTICOLARE E COSTANTE ATTENZIONE ALLA SOSTENIBILITÀ E ALLA SICUREZZA. CON UFFICI A MILANO, ROMA E BOLOGNA E UNA ORGANIZZAZIONE MULTI-DISCIPLINARE DI OLTRE 300 PERSONE, JACOBS ITALIA È LA SOCIETÀ ITALIANA ATTRAVERSO CUI JACOBS OPERA IN ITALIA E IN EUROPA CONTINENTALE.

ARTELIA ITALIA SPA

È PARTE DEL GRUPPO ARTELIA, SOCIETÀ LEADER NELL'INGEGNERIA INTEGRATA, NEL PROJECT & CONSTRUCTION MANAGEMENT E NELLA CONSULENZA. ARTELIA ITALIA OPERA PRINCIPALMENTE NEI SETTORI BUILDING & INDUSTRY, RETAIL MULTI-SITE, ENERGIA E SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE, TRASPORTI E SVILUPPO URBANO. L'OBIETTIVO DELLA SOCIETÀ È QUELLO DI IMMAGINARE, PROGETTARE E SVILUPPARE PROGETTI SEMPRE PIÙ EFFICIENTI, ARMONIOSI E SOSTENIBILI.

È PARTE DEL GRUPPO ARTELIA, SOCIETÀ LEADER NELL'INGEGNERIA INTEGRATA, NEL PROJECT & CONSTRUCTION MANAGEMENT E NELLA CONSULENZA. ARTELIA ITALIA OPERA PRINCIPALMENTE NEI SETTORI BUILDING & INDUSTRY, RETAIL MULTI-SITE, ENERGIA E SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE, TRASPORTI E SVILUPPO URBANO. L'OBIETTIVO DELLA SOCIETÀ È QUELLO DI IMMAGINARE, PROGETTARE E SVILUPPARE PROGETTI SEMPRE PIÙ EFFICIENTI, ARMONIOSI E SOSTENIBILI.

ISA SPA

PRESENTE DA 50 ANNI SUL MERCATO ITALIANO ED ESTERO, SI OCCUPA DELLA REALIZZAZIONE DI INVOLUCRI ESTERNI DI EDIFICI DI PRESTIGIO E DELLA RIQUALIFICAZIONE ESTETICO-FUNZIONALE DI IMMOBILI ESISTENTI, SVILUPPANDO SOLUZIONI TECNICHE ALL'AVANGUARDIA NEL SETTORE DELLE FACCIATE CONTINUE E DI OGNI ALTRO TIPO DI SERRAMENTO. PIÙ DI 100 DIPENDENTI OPERANO NELLA SEDE DI CALCINELLI (PU) E NEGLI UFFICI COMMERCIALI DI ROMA E MILANO. IL COSTANTE SVILUPPO HA RESO POSSIBILE UNA PIENA AUTONOMIA DELLO STABILIMENTO, OVE MODERNI ROBOT LAVORANO L'ALLUMINIO PER FACCIATE E INFISSI, NONCHÉ LE LAMIERE PER FACCIATE VENTILATE. GLI IMPIANTI INTERNI SI OCCUPANO DEI PROCESSI DI FINITURA PER L'OSSIDAZIONE E LA VERNICIATURA, GARANTITI DAI PIÙ STRINGENTI CERTIFICATI DI QUALITÀ ISO 9001.

PRESENTE DA 50 ANNI SUL MERCATO ITALIANO ED ESTERO, SI OCCUPA DELLA REALIZZAZIONE DI INVOLUCRI ESTERNI DI EDIFICI DI PRESTIGIO E DELLA RIQUALIFICAZIONE ESTETICO-FUNZIONALE DI IMMOBILI ESISTENTI, SVILUPPANDO SOLUZIONI TECNICHE ALL'AVANGUARDIA NEL SETTORE DELLE FACCIATE CONTINUE E DI OGNI ALTRO TIPO DI SERRAMENTO. PIÙ DI 100 DIPENDENTI OPERANO NELLA SEDE DI CALCINELLI (PU) E NEGLI UFFICI COMMERCIALI DI ROMA E MILANO. IL COSTANTE SVILUPPO HA RESO POSSIBILE UNA PIENA AUTONOMIA DELLO STABILIMENTO, OVE MODERNI ROBOT LAVORANO L'ALLUMINIO PER FACCIATE E INFISSI, NONCHÉ LE LAMIERE PER FACCIATE VENTILATE. GLI IMPIANTI INTERNI SI OCCUPANO DEI PROCESSI DI FINITURA PER L'OSSIDAZIONE E LA VERNICIATURA, GARANTITI DAI PIÙ STRINGENTI CERTIFICATI DI QUALITÀ ISO 9001.

WHO'S WHO

MEREGALLI IMPIANTI TERMOTECNICI SRL

NASCE NEL 1955 ED EMERGE SUBITO NEL PANORAMA DELLE AZIENDE DEL SETTORE TERMOIDRAULICO DISTINGUENDOSI PER QUALITÀ, RAPIDITÀ DI ESECUZIONE E AFFIDABILITÀ DELLE REALIZZAZIONI. NEL TEMPO L'AZIENDA CRESCE COSTANTEMENTE, MANTENENDO UNA STRUTTURA FLESSIBILE, DINAMICA E VERSATILE SECONDO LE ESIGENZE DEL CLIENTE, CARATTERISTICA CHE LE VIENE COMUNEMENTE RICONOSCIUTA DAGLI OPERATORI DEL SETTORE E DAI SUOI COMPETITOR E CHE LE PERMETTE DI CONSOLIDARSI TRA LE AZIENDE DI QUALITÀ DEL SUO AMBITO DI RIFERIMENTO.

NASCE NEL 1955 ED EMERGE SUBITO NEL PANORAMA DELLE AZIENDE DEL SETTORE TERMOIDRAULICO DISTINGUENDOSI PER QUALITÀ, RAPIDITÀ DI ESECUZIONE E AFFIDABILITÀ DELLE REALIZZAZIONI. NEL TEMPO L'AZIENDA CRESCE COSTANTEMENTE, MANTENENDO UNA STRUTTURA FLESSIBILE, DINAMICA E VERSATILE SECONDO LE ESIGENZE DEL CLIENTE, CARATTERISTICA CHE LE VIENE COMUNEMENTE RICONOSCIUTA DAGLI OPERATORI DEL SETTORE E DAI SUOI COMPETITOR E CHE LE PERMETTE DI CONSOLIDARSI TRA LE AZIENDE DI QUALITÀ DEL SUO AMBITO DI RIFERIMENTO.

ELETTROMECCANICA GALLI ITALO SPA

REALIZZA SOLUZIONI PER L'INSTALLAZIONE, LA CONDUZIONE E LA MANUTENZIONE DI IMPIANTI ELETTRICI, IMPIANTI IDRICO-SANITARI, IMPIANTI TERMICI E DI CONDIZIONAMENTO, IMPIANTI DI TELECOMUNICAZIONE E TRASMISSIONE DATI, SISTEMI PER IL CONTROLLO CENTRALIZZATO (BMS) E IMPIANTI SPECIALI (TVCC, CONTROLLO ACCESSI, ANTINTRUSIONE E DIFFUSIONE SONORA), NONCHÉ PROGETTAZIONE E COSTRUZIONE DI QUADRI ELETTRICI IN BASSA TENSIONE.

REALIZZA SOLUZIONI PER L'INSTALLAZIONE, LA CONDUZIONE E LA MANUTENZIONE DI IMPIANTI ELETTRICI, IMPIANTI IDRICO-SANITARI, IMPIANTI TERMICI E DI CONDIZIONAMENTO, IMPIANTI DI TELECOMUNICAZIONE E TRASMISSIONE DATI, SISTEMI PER IL CONTROLLO CENTRALIZZATO (BMS) E IMPIANTI SPECIALI (TVCC, CONTROLLO ACCESSI, ANTINTRUSIONE E DIFFUSIONE SONORA), NONCHÉ PROGETTAZIONE E COSTRUZIONE DI QUADRI ELETTRICI IN BASSA TENSIONE.

PROPRIETÀ
FONDAZIONE ENPAM
FONDO ANTIRION GLOBAL COMPARTO CORE

TENANT
.....

DEVELOPER
ANTIRION SGR

ADVISOR
COLLIERS INTERNATIONAL ITALIA

PROGETTAZIONE E DIREZIONE LAVORI
ARTELIA ITALIA SPA

OPERE CIVILI E STRUTTURALI
EDILTECNO RESTAURI SRL

FACCIATE
ISA SPA

IMPIANTI MECCANICI
MEREGALLI IMPIANTI TERMOTECNICI SRL

IMPIANTI ELETTRICI
ELETTROMECCANICA GALLI ITALO SPA

PROJECT MANAGEMENT
JACOBS

ART DIRECTION E PROGETTO GRAFICO
VALERIE RUSCONI PER ZOH STUDIO

TESTI
ENRICO SIBILLA

FOTOGRAFIE
ANDREA ARTONI

STAMPA
FONTEGRAFICA

FINITO DI STAMPARE DA FONTEGRAFICA IDEE DI STAMPA DICEMBRE 2018 | *MILANO*
FINITO DI STAMPARE DA FONTEGRAFICA IDEE DI STAMPA DICEMBRE 2018 | MILANO

TUTTA LA DOCUMENTAZIONE È DI PROPRIETÀ DEL FONDO ANTIRION GLOBAL COMPARTO CORE.
TUTTI I DIRITTI SONO RISERVATI. È VIETATA LA RIPRODUZIONE ANCHE PARZIALE DELL'OPERA, IN OGNI FORMA E CON OGNI MEZZO, INCLUSI LA FOTOCOPIA, LA REGISTRAZIONE E IL TRATTAMENTO INFORMATICO, SENZA L'AUTORIZZAZIONE DEI POSSESSORI DEI DIRITTI.
È STATO FATTO OGNI SFORZO PER CONTATTARE I DETENTORI DEI DIRITTI D'AUTORE RELATIVI AL MATERIALE INCLUSO NEL PRESENTE VOLUME E DI OTTENERNE IL BENESTARE ALLA PUBBLICAZIONE.

ALL THE DOCUMENTATION BELONGS TO FONDO ANTIRION GLOBAL COMPARTO CORE.
ALL RIGHTS RESERVED. NO PART OF THIS PUBLICATION MAY BE REPRODUCED FOR ANY PURPOSE OR TRANSMITTED IN ANY FORM OR VIA ANY MEDIUM, INCLUDING XEROCOPY, REGISTRATION AND DIGITAL PROCESSING, WITHOUT WRITTEN PERMISSION FROM THE OWNER.
EVERY EFFORT HAS BEEN MADE TO LOCATE AND CONTACT THE COPYRIGHT HOLDERS OF THE MATERIALS FEATURED IN THIS BOOK IN ORDER TO OBTAIN THEIR PERMISSION TO PUBLISH THEM.