



**ITALIA**

**CAPOGRUPPO**

**ZERBI DANIELE**

**ITALIA**

**Savino Massimiliano** - *progettista*

**Fasoli Camilla** - *progettista*

**Labaut Hernandez Adrian** - *collaboratore*

**Ogreni Xhensila** - *collaboratore*

**Morselli Marco** - *collaboratore*

# FASCICOLO

*Indice:*

*-Introduzione*

*-Strategia*

*-Progetto*

- Nuovi fabbricati*
- Riutilizzo padiglione S*
- Parcheggi interrati*
- Spazi pubblici pedonali*
- Strategia energetica*
- Collegamenti pedonali*

*-Valutazione economica complessiva*

*-Business plan*



## INTRODUZIONE

L'area di progetto ricopre un ruolo fondamentale nell'assetto morfologico del waterfront di Genova, in quanto la sua posizione geografica risulta essere determinante per il proseguimento del lungomare esistente. Lo stato attuale presenta una netta lacerazione tra il sistema viabilistico carrabile ed il sistema di percorrenza pedonale/ciclabile, causando una situazione generale poco sicura e di difficile circolazione.

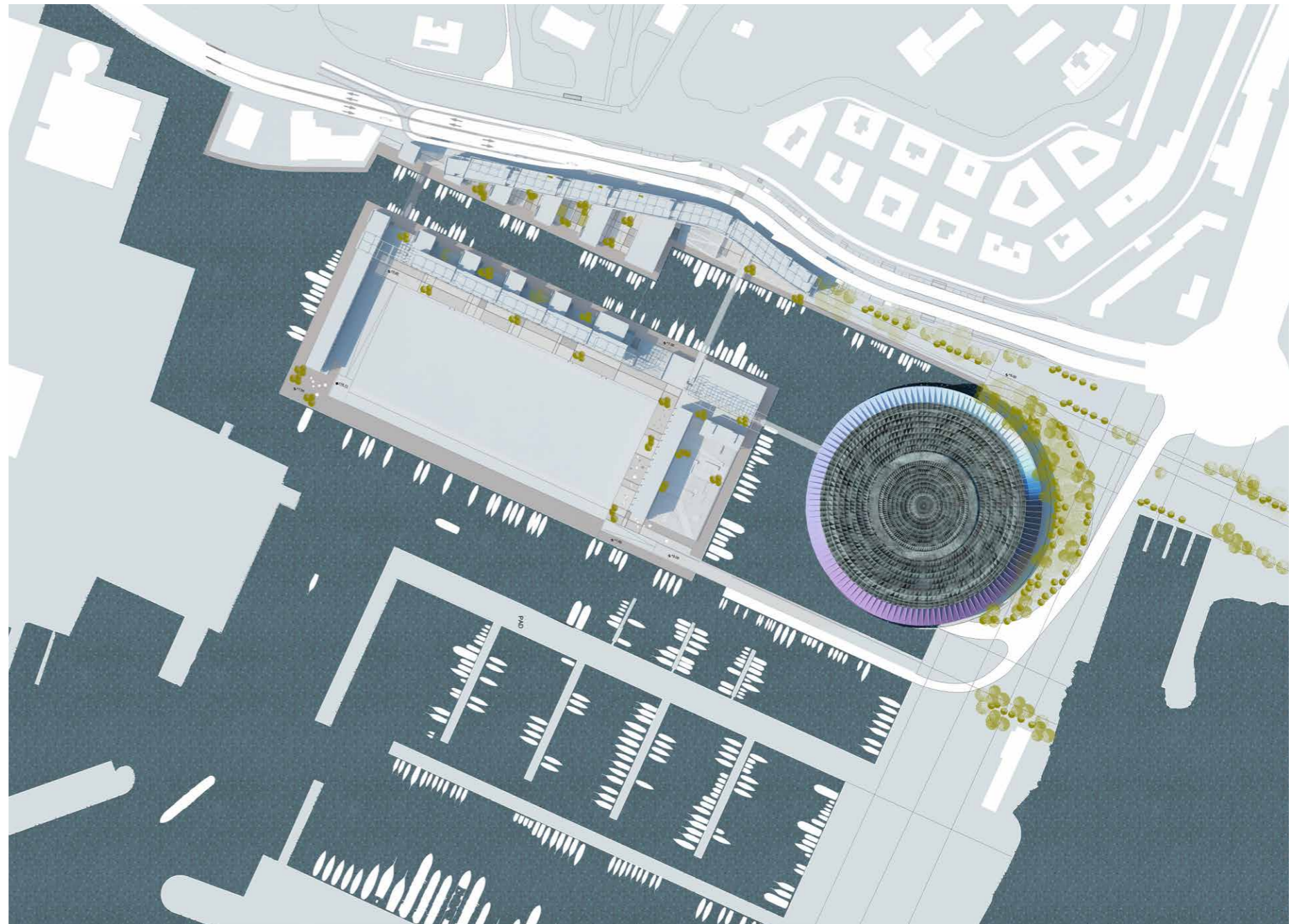
Il contesto tuttavia presenta notevoli qualità paesaggistiche, la sezione territoriale mostra una varietà di quote altimetrica; dal livello 0 fino alle quote superiori a via Aurelio Saffi, il paesaggio genovese articola una complessa stratigrafia mettendo a comune denominatore aree urbanizzate, infrastrutture, aree verdi e mare. L'area di progetto in questa lettura, rappresenta una nuova occasione per l'acquisizione di una nuova relazione con il mare.

### BluePrint Analisi

Lo strumento urbanistico donato alla città di Genova dall'architetto Renzo Piano, risolve in modo chiaro tutte le problematiche viabilistiche sopracitate; attraverso la deviazione della sopraelevata ed il relativo cambio di quota, l'area di progetto acquisisce un ordine gerarchico nella disposizione del sistema stradale garantendo un'accessibilità diretta sia per pedoni e biciclette che per le automobili.

L'intervento di parziale demolizione del suolo nella parte nord-est, in favore della penetrazione di canali navigabili, permette la frammentazione dell'area di progetto riportandola ad una scala ridotta rispetto alle precedenti dimensioni del polo fieristico. Questo aspetto diventa fondamentale nella rigenerazione dell'area dando l'occasione di mantenere il progetto tra una dimensione residenziale privata ed una dimensione pubblica e commerciale.

Masterplan



## STRATEGIA

### Accessibilità

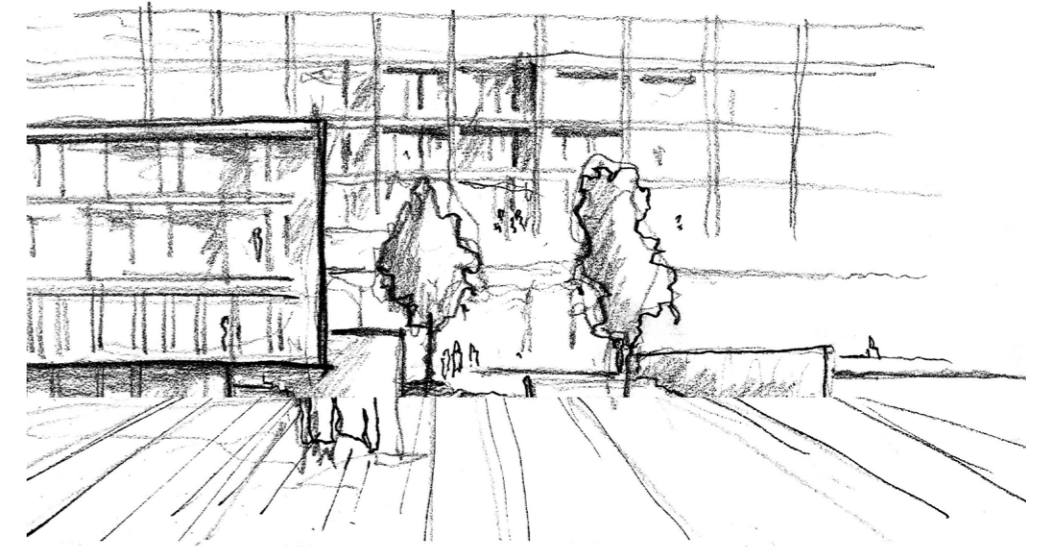
La collocazione della strada principale a nord dell'area di progetto risulta essere determinante ai fini dell'impostazione strategica del masterplan. L'accessibilità carrabile viene mantenuta principalmente all'esterno dell'area, garantendo l'accesso ai parcheggi interrati dallo svincolo della rotonda. Lo spazio pubblico in questo senso assume una rilevanza fondamentale costituendo una sequenza spaziale crescente verso i punti focali del progetto, rappresentati dalle piazze principali. Il percorso pedonale asseconda gli spazi pubblici collegandoli in modo fluido e continuo. I percorsi vogliono esprimere due tensioni, una longitudinale al canale a quota 0, l'altra, trasversale al canale che dalla quota 5 porta alla quota 1 attraverso scale, rampe e ascensori pubblici dislocati con una cadenza fissa.

### Strategia volumetrica

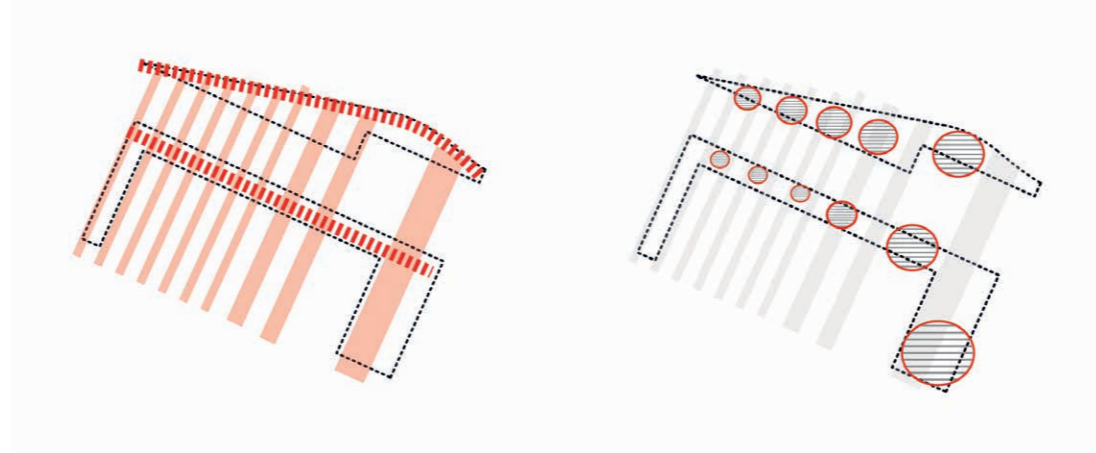
L'impostazione volumetrica, parte dalla quota 1 e 5 attraverso un basamento riconoscibile come volume unitario che accompagna l'intero masterplan nel suo sviluppo verticale.

La conseguente articolazione delle volumetrie richieste dal bando asseconda la strategia dell'accessibilità pubblica, enfattizzando le tensioni trasversali e longitudinali rispetto al canale. In questo modo la proposta parte da due segni netti, due stecche residenziali che si estendono longitudinalmente occupando l'intera area di progetto e costituendo un segno di scala territoriale. Da queste due stecche partono in modo trasversale altri volumi che ospiteranno sia residenze che le altre funzioni.

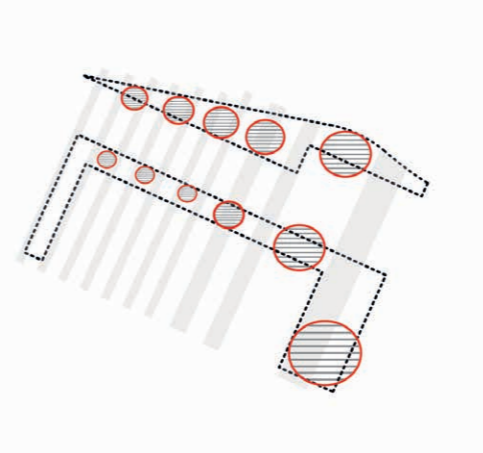
*Disegno di studio dello spazio pubblico in relazione agli edifici*



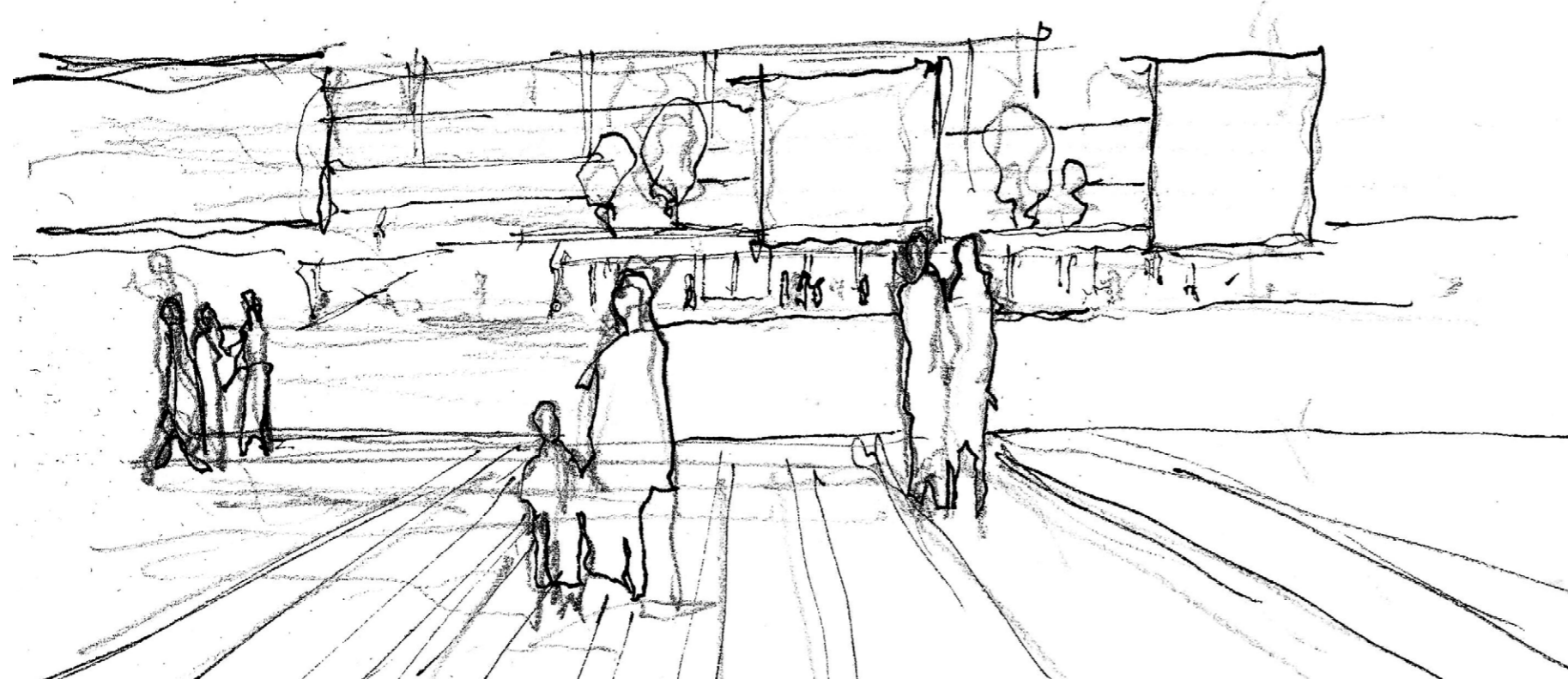
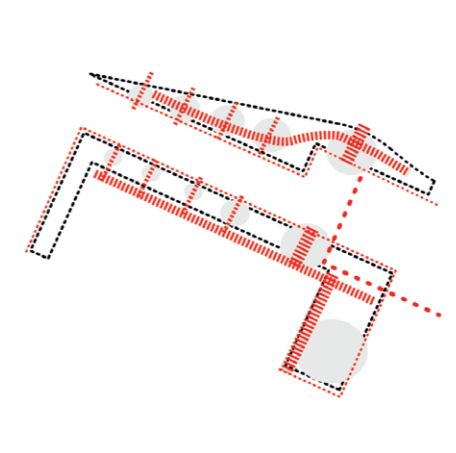
SEQUENZA SPAZIALE



SPAZI PUBBLICI



ACCESSIBILITA'



*Rapporto tra le due sponde del canale. Il progetto mette in costante relazione geometrica le due parti del masterplan.*

## PROGETTO

### composizione urbana

Attraverso una lettura dell'eredità storica Genovese è possibile rintracciare alcuni temi ricorrenti della composizione architettonica che descrivono bene la complessità nell'operare in contesti paesaggistici così ricchi. Il rapporto con il mare e le montagne risultano fondamentali nell'articolazione spaziale, in questo senso gli architetti del movimento moderno genovese Daneri e Morozzo della Rocca, hanno prodotto delle opere che possono considerarsi modelli di riferimento per la progettazione in questo contesto geografico.

Ulteriore eredità architettonica significativa, l'ha lasciata l'architetto Renzo Piano, introducendo la componente tecnologica all'interno della composizione architettonica, legandosi in modo diretto con la dinamicità nel sistema portuale.

Il progetto in questo senso vuole fondere gli aspetti sopracitati producendo un disegno in stretta relazione con il contesto geografico mantenendo allo stesso tempo un carattere tecnologico e dinamico.

La configurazione planivolumetrica da una parte asseconda la sinuosità del lato nord in relazione al muro romano, dall'altra parte rilancia l'edificato verso il mare attraverso volumetrie più basse. Questo disegno viene ripreso sul lato lungo dell'isola, un elemento lineare contiene volumi aggettanti sulla banchina ponendosi in diretta relazione con la configurazione proposta nella sponda del canale opposta. Sui lati corti dell'isola due volumi lineari proseguono il sistema definendo la chiusura dell'intervento.

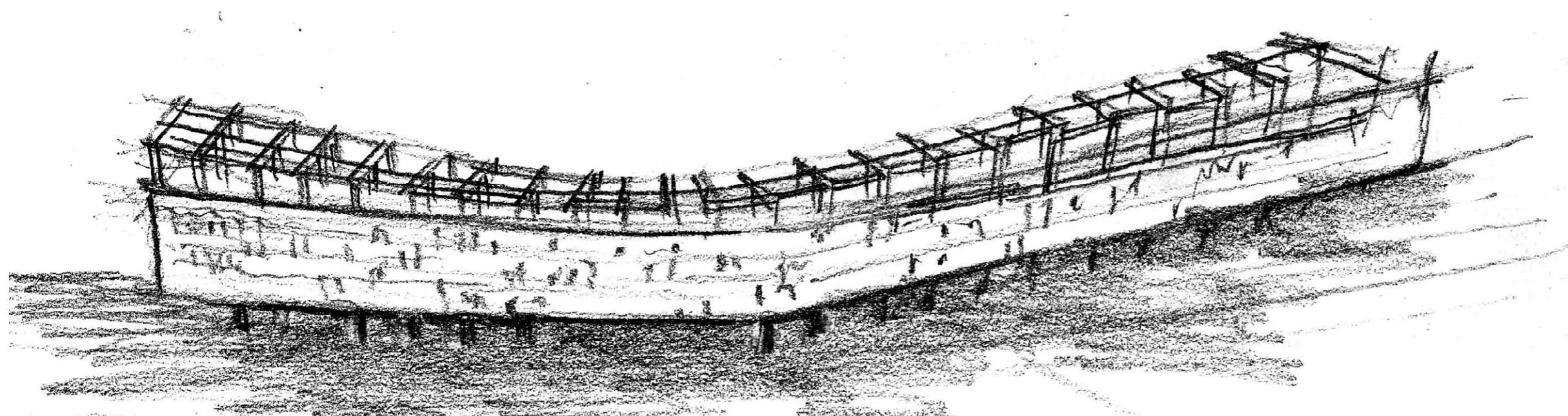
Questa impostazione volumetrica oltre a soddisfare le superficie richieste dal bando riesce a produrre un disegno degli spazi urbani pubblici diversificato in base alle funzioni a cui si relaziona, creando sequenze spaziali gradualmente dilatate verso le piazze principali.



*Robaldo Morozzo della Rocca, Villa Orlandini*



*Luigi Carlo Daneri  
Il quartiere Forte-Quezzi  
Genova, 1956*



*Schema di relazione  
tra struttura e volume  
Sia la griglia che il volume  
assumono la curvatura del  
muro romano.*

## Composizione architettonica

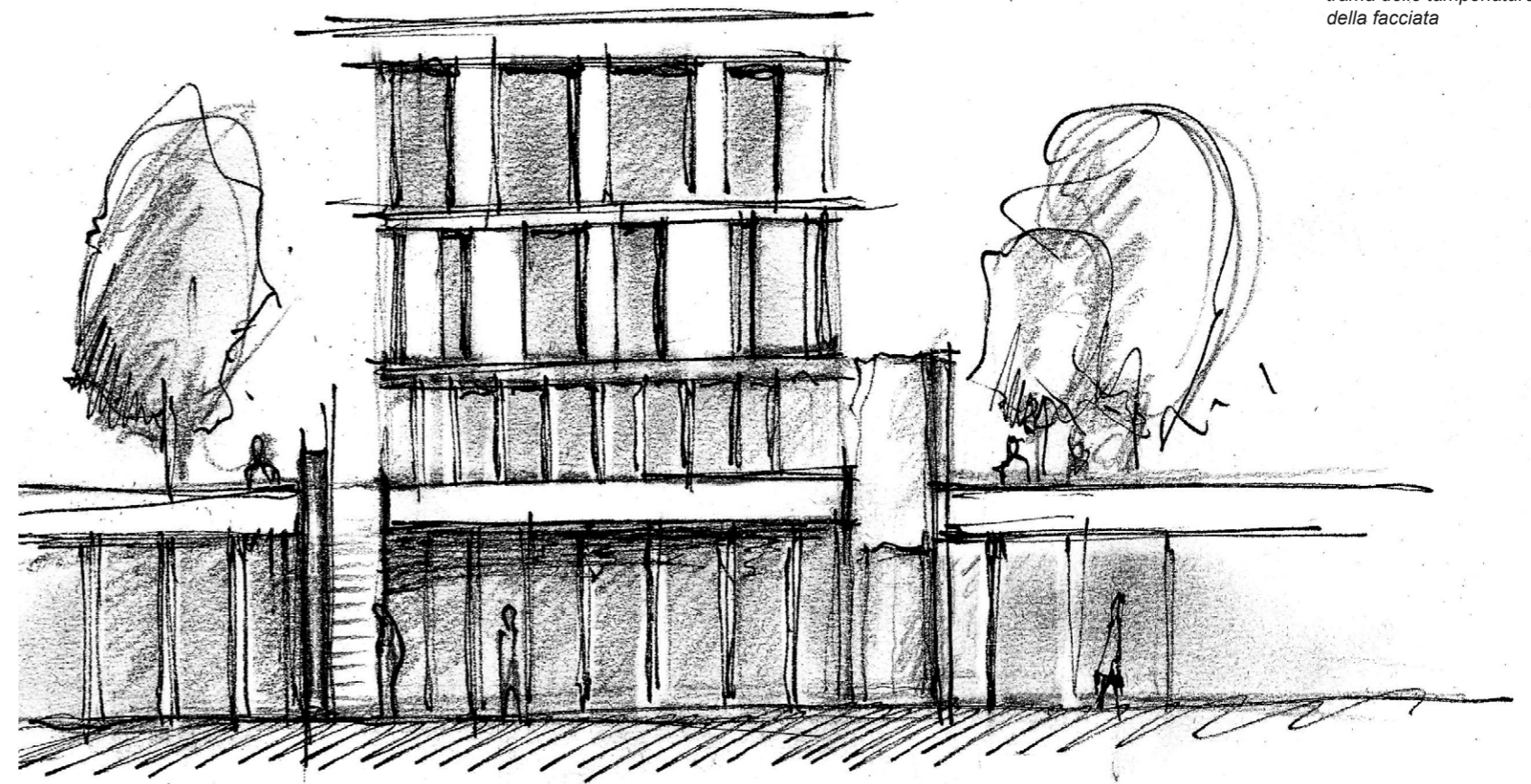
Nella definizione architettonica è stata posta particolare attenzione all'edificio nord, inteso come porta di accesso all'intera area di progetto. La sua collocazione ed il mix funzionale che ospita, hanno condotto la progettazione verso un'ibridazione tipologica che mette a comune denominatore le tipologie lineari con la tipologia a corte. L'attacco a terra mostra un ritmo strutturale deformato in base alla relazione con il muro romano, regolarizzando gradualmente la geometria nella parte commerciale verso il canale. Nel primo piano, verso la piazza, vengono dislocate le funzioni direzionali, commerciali, terziarie, e ricettive, mentre nella parte restante iniziano le superfici residenziali. L'immagine del progetto riporta la complessa stratigrafia funzionale definendo in modo chiaro il basamento come elemento comune, gli edifici in aggetto come corpi autonomi e l'edificio lineare residenziale come segno architettonico territoriale.

### Commerciale, il basamento

La stratigrafia delle attività inizia con due livelli commerciali con qualche innesto di terziario a quota 1 e 5. Queste due quote si costituiscono come vera e proprio basamento dell'intero intervento, il materiale scelto enfatizza questo suo carattere distaccando in modo netto gli edifici superiori. La superficie complessiva è pari a 5.500mq dislocati sia sulla terraferma che sull'isola. Le tagli spaziali proposti rispettano le indicazioni del bando e presentano metrature variabile sempre sotto i 250mq, all'interno di questa logica si differenziano gli spazi commerciali prospicienti la piazza che presentano metrature di poco superiori atte ad ospitare tre distinte attività. La disposizione di queste aree commerciali raggiunge l'intera sagoma dell'area edificabile data, favorendo il funzionamento dell'intera area durante dtutte le ore del giorno.

### Terziario direzionale,

I volumi che ospitano la parte di terziario e direzionale vengono individuati nel progetto come edifici autonomi posti sopra il basamento commerciale e che si inseriscono poi nella stecche residenziali. Questi volumi presentano una superficie totale di 4.500mq in cui vengono dislocate le principali attività di terziario e residenziale. Le restanti parti vengono integrate nel basamento commerciale. Questi edifici rappresentano la parte del progetto che si pone in modo trasversale rispetto al canale costituendo un vero e proprio ponte tra il residenza e l'acqua.



Disegno di studio per la trama delle tamponature della facciata



## Ricettivo

Le funzioni ricettive, come per le attività del terziario-direzionale vengono dislocate sia sulla terraferma che nell'isola, anche questi edifici presidiano i due poli pubblici separati dal canale. Insieme agli uffici costituiscono una variazione dimensionale all'impostazione generale del masterplan definendo in modo chiaro la crescente dilatazione dell'intervento. La superficie complessiva è pari a 10.000mq, l'accesso avviene dagli spazi pubblici principali, l'edificio collocato sulla terraferma presenta un'ibridazione con la manica edilizia lineare, demarcata tuttavia da una interruzione della partizione del prospetto. La parte ricettiva sull'isola invece è ospitata da un edificio autonomo attraversato da spazi pubblici ai livelli inferiori.

## Residenziale

Per rispondere in maniera esaustiva alle richieste del bando, la superficie residenziale è stata dislocata su tutta l'area edificabile mantenendo sempre il rispetto delle distanze minimi fra gli edifici. Per assecondare l'impostazione della strategia riguardante gli spazi pubblici, si possono identificare 2 tipi di insediamento principali, uno longitudinale al canale ed uno trasversale.

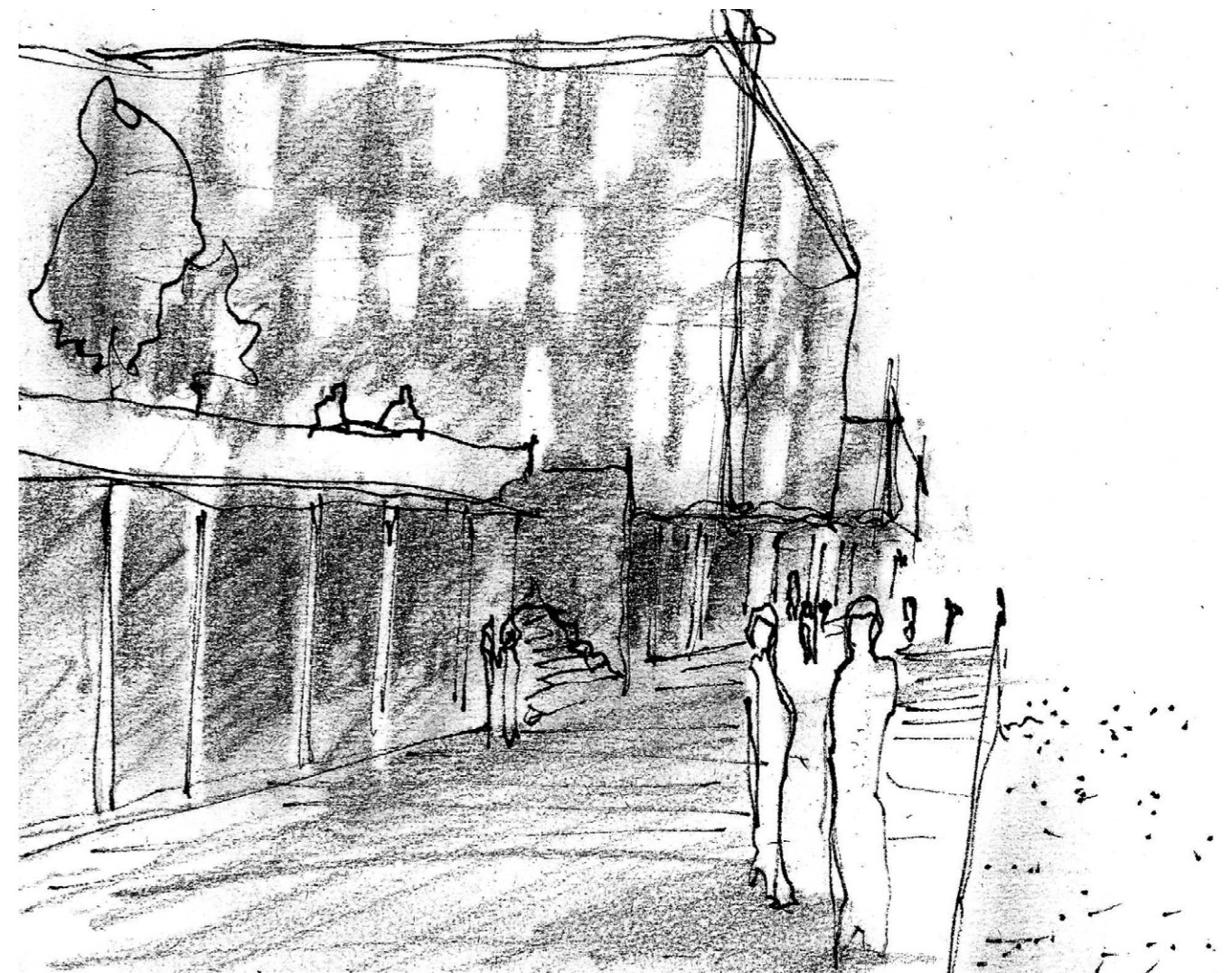
Gli edifici lineari diventano un segno di scala territoriale, da cui partono progressivamente i volumi che aggettano sulla banchina, sottolineando una spinta verso la relazione con l'acqua. L'articolazione spaziale di questi edifici presenta una combinazione tra volume edificato e griglia strutturale in grado di produrre qualità spaziali diversificate. Allo stesso tempo la griglia permette alla facciata di avere un diaframma che separa l'edificio dal contatto diretto con la strada, dando la possibilità di poter attrezzare i balconi le logge e le terrazze con giardini pensili e piccole aree verdi private. Lo sviluppo della griglia si discosta anche nello sviluppo verticale, superando il limite dell'edificio e andando a prendere il filo dei volumi tecnici del vano scale.

## Parcheggi interrati

Per soddisfare le quote dei parcheggi richieste, si predispongono due piani sotto la quota della banchina che ricalcano il perimetro delle parti residenziali edificate. I parcheggi vengono ulteriormente suddivisi per una fruizione privata da parte degli abitanti e per l'utilizzo di posti macchina per i visitatori dell'area. Le zone del parcheggio si differenziano tra terraferma, isola e padiglione S e sono raggiungibili attraverso la connessione che parte dalla rotonda e si snoda all'interno dell'area di progetto passando sotto il padiglione S.



*Vista interna dalla residenza verso il canale*



*Il livello della banchina presenta un percorso lineare interrotto dagli aggetti dei volumi residenziali e del terziario*

## Spazi pubblici

la costituzione dell'intero progetto definisce un ruolo principale al disegno dello spazio pubblico in modo da garantire la completa accessibilità su tutta l'area.

La scansione proposta mette in risalto una cadenza ritmica e dimensionale crescente verso i poli dello spazio pubblico, in modo speculare su entrambe le sponde del canale. In questo senso la composizione urbana evidenzia la differenza di carattere di tutti gli spazi progettati, in costante relazione con il mare, i percorsi propongono un'alternanza di pieni e vuoti, di spazi coperti e spazi aperti, aree pavimentate e aree verdi in sintonia con il paesaggio ed il contesto genovese.

La parte principale del sistema di spazi pubblici è rappresentata dalle piazze centrali separate dal canale e dal belvedere finale. Questi spazi vengono pensati come vere e proprie modellazioni del suolo che si conforma alla differenza di quota tra banchina e livello +5, generando piazze inclinate che ospitano sedute e rampe di connessione. Questo sistema vuole identificarsi come uno spazio pubblico puro e incontaminato dalle parti commerciali, uno spazio in grado di portare lo spettatore ad avere una diretta relazione con il mare.

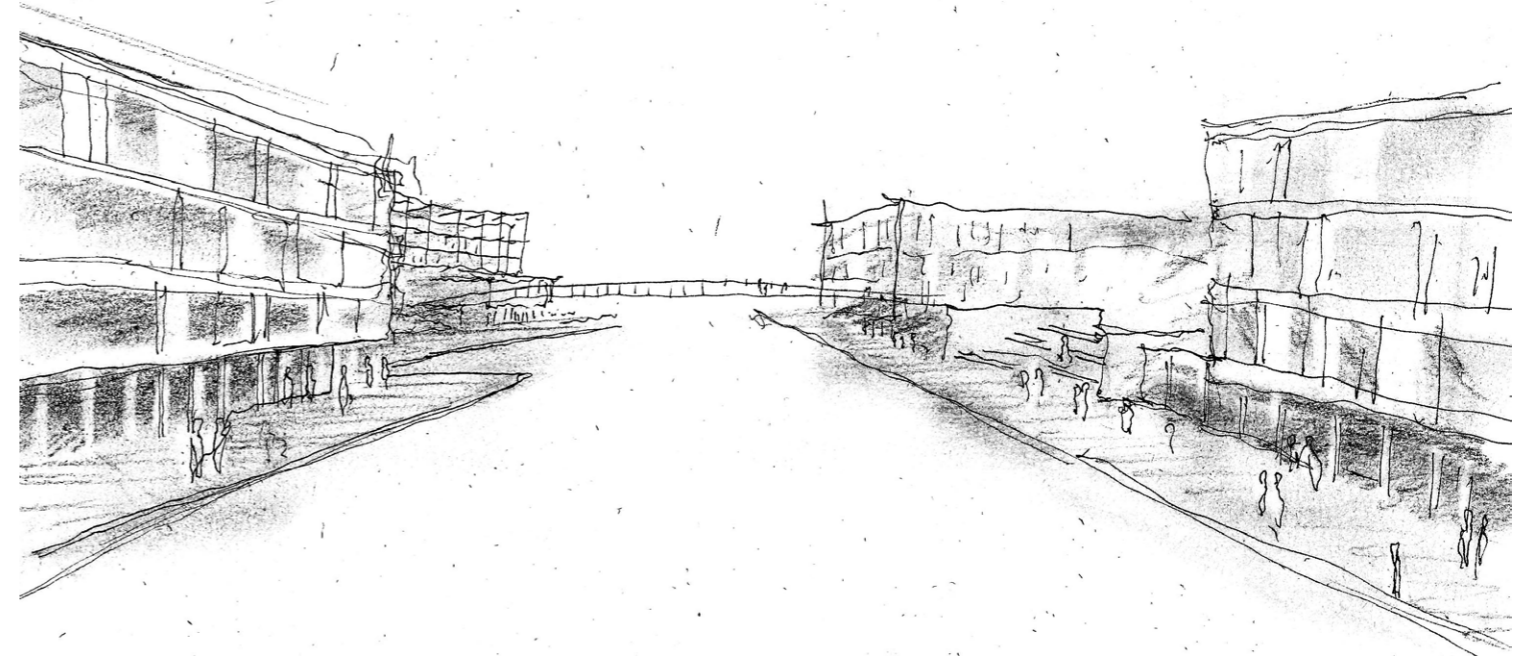
Il progetto inoltre prevede due spazi pubblici con un relativo affaccio commerciale, accostate alle piazze inclinate. In questo modo lo spazio acquisisce un'ulteriore articolazione dando maggiore visibilità all'intervento.

## Collegamenti pedonali tra terraferma ed isola

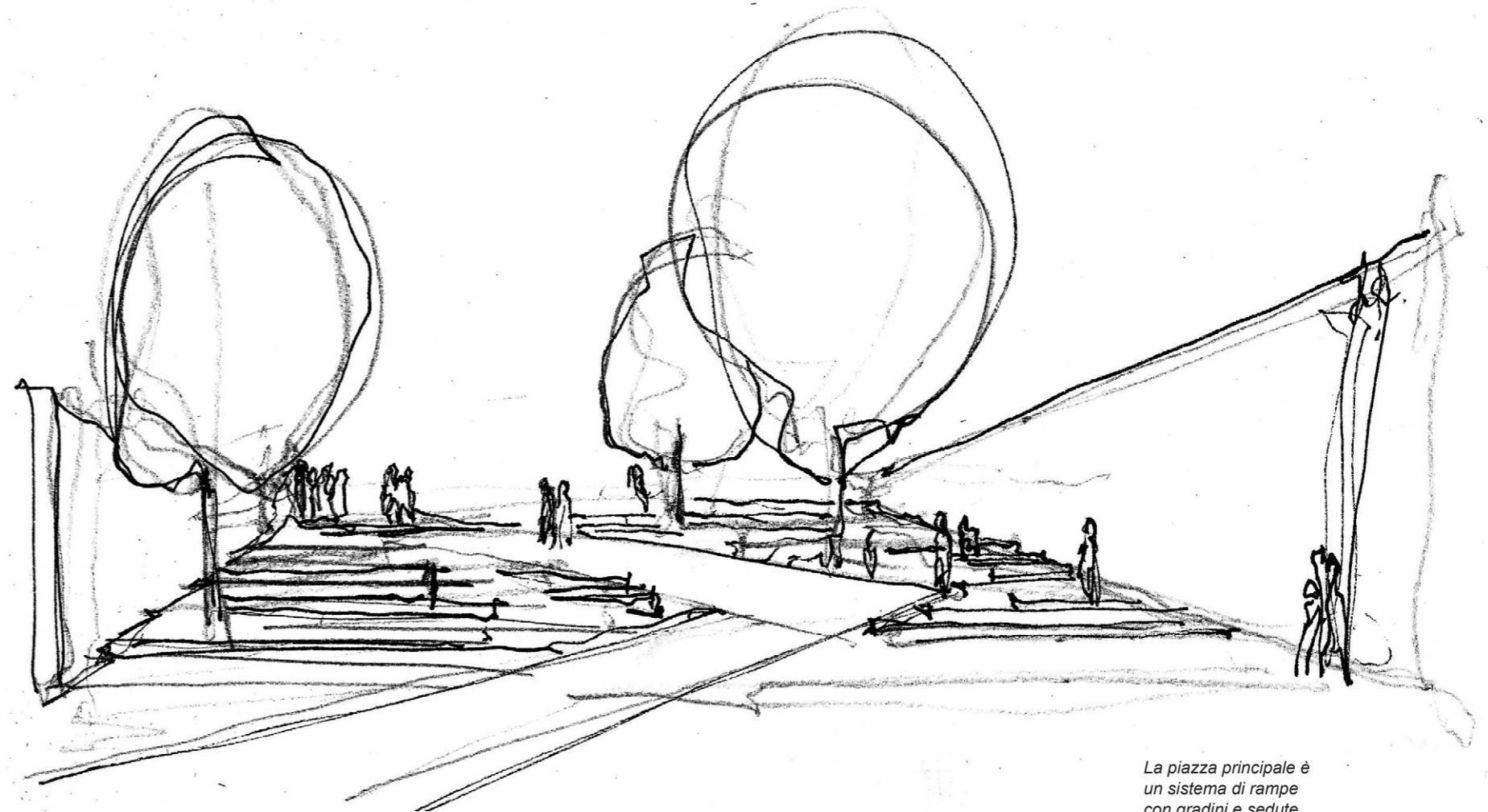
I collegamenti previsti all'interno del masterplan sono due, uno prettamente di servizio posto alla quota 5, attraversando il canale nel suo punto più stretto garantisce la connessione carrabile di servizio e la connessione pedonale, mantenendo la navigabilità per le imbarcazioni. Il secondo collegamento avviene alla quota +10, inteso come un proseguimento dei percorsi pedonali attraverso il canale per poi connettersi con la parte commerciale del padiglione S. Quest'ultimo collegamento, non essenziale per lo sviluppo del masterplan, risulta tuttavia essenziale per una completa accessibilità delle funzioni inserite.

## PADIGLIONE S

La riqualificazione del padiglione S avviene attraverso l'inserimento di nuovi spazi commerciali per una superficie complessiva di 15.000 mq. L'intervento punta a mantenere le caratteristiche generali dell'edificio, articolando le nuove volumetrie nel rispetto della maglia strutturale.



*Vista del canale e del collegamento tra terraferma ed isola*



*La piazza principale è un sistema di rampe con gradini e sedute*



## STRATEGIA ENERGETICA

Il progetto imposta la propria strategia energetica in relazione agli obiettivi fissati dall'unione europea, diversificando gli interventi nell'intento di migliorare l'efficienza energetica e allo stesso tempo permettere flessibilità nella scelta delle soluzioni da adottare per quanto riguarda la sua sostenibilità.

### Orientamento

In primo luogo, l'impostazione planivolumetrica mostra un approccio attento all'orientamento; gli edifici assecondano l'andamento lineare del sito garantendo un'ampia esposizione a sud, in questo modo è possibile sfruttare l'apporto solare diretto, l'affaccio a nord al contrario minimizza le proprie aperture in modo da trattenere il calore all'interno delle abitazioni.

### Ventilazione

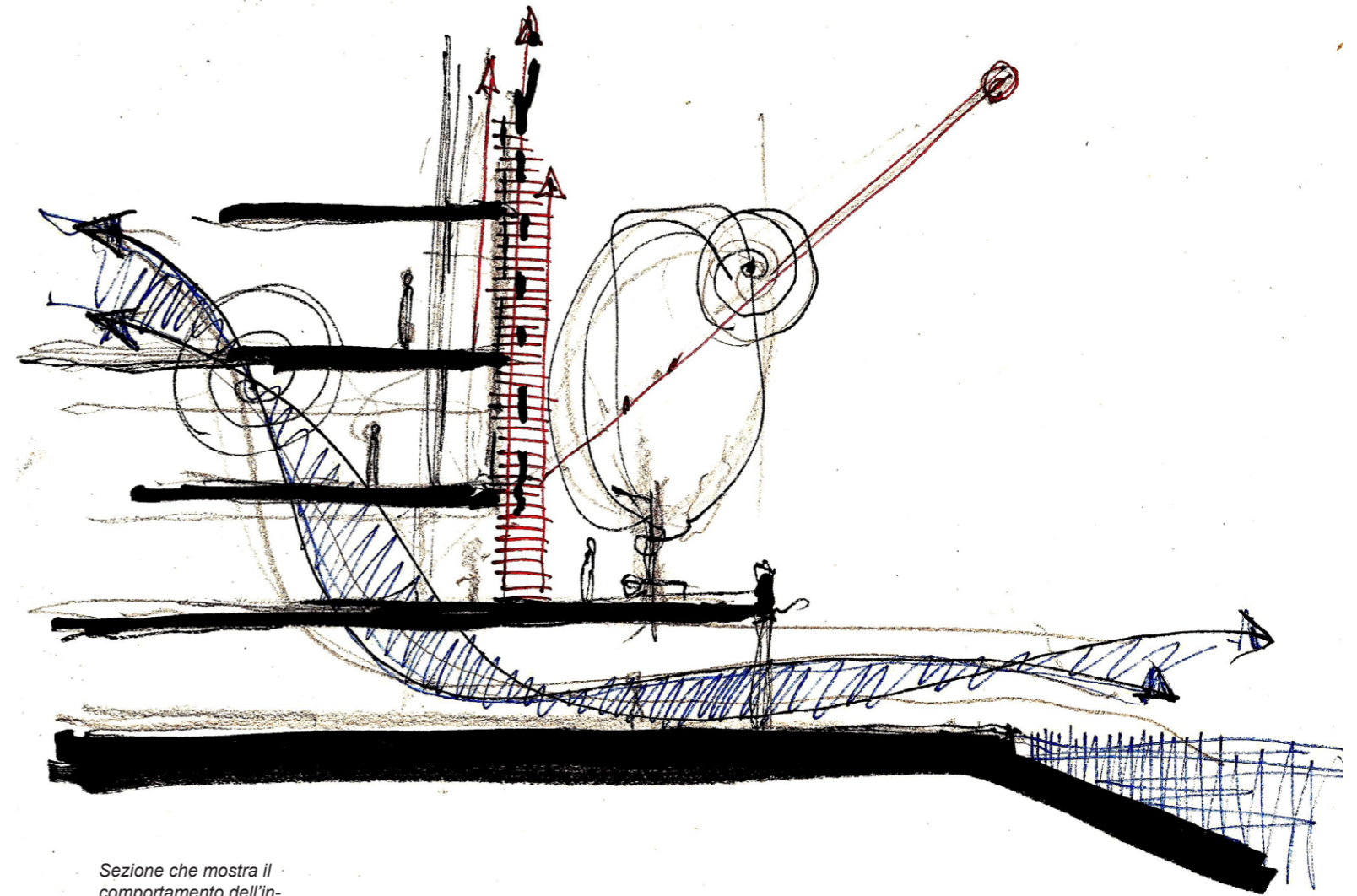
L'articolazione spaziale proposta favorisce la ventilazione naturale grazie ad un attento studio tra le distanze dei vari edifici. Sistemi di facciate ventilate contrastano il surriscaldamento dell'involucro edilizio garantendo il benessere termico anche nei mesi più caldi. In relazione all'orientamento, gli edifici presentano logge, balconi e terrazze che mitigano il rapporto tra edificio e spazio esterno. La disposizione degli edifici studiata in relazione ai venti provenienti da sud-est favoriscono il confort degli spazi pubblici e contribuendo alle riduzioni di fabbisogno energetico dell'intero progetto.

### Illuminazione

La composizione dei prospetti include sistemi di ombreggiamento flessibili e regolabili singolarmente da ogni singola unità abitativa. Lo studio dei percorsi solari ha guidato la progettazione nella scelta di un'articolazione volumetrica capace di interagire con il sole in modo da creare sequenze spaziali di pieni/vuoti, luci/ombre che attraversano l'intero progetto.

### Vegetazione

Il sistema della vegetazione riveste un ruolo fondamentale sia per il disegno degli spazi pubblici che per gli spazi residenziali. Attraverso la predisposizione di tetti giardino si contiene il surriscaldamento delle unità abitative aumentando l'inerzia termica e riducendo i consumi energetici; grazie a balconi terrazze e loggie si permette agli abitanti di avere sufficiente spazio per dotarsi di giardini pensili privati. Le alberature previste negli spazi pubblici, garantiscono l'ombreggiatura delle zone di sosta e dei percorsi pedonali.



Sezione che mostra il comportamento dell'involucro edilizio

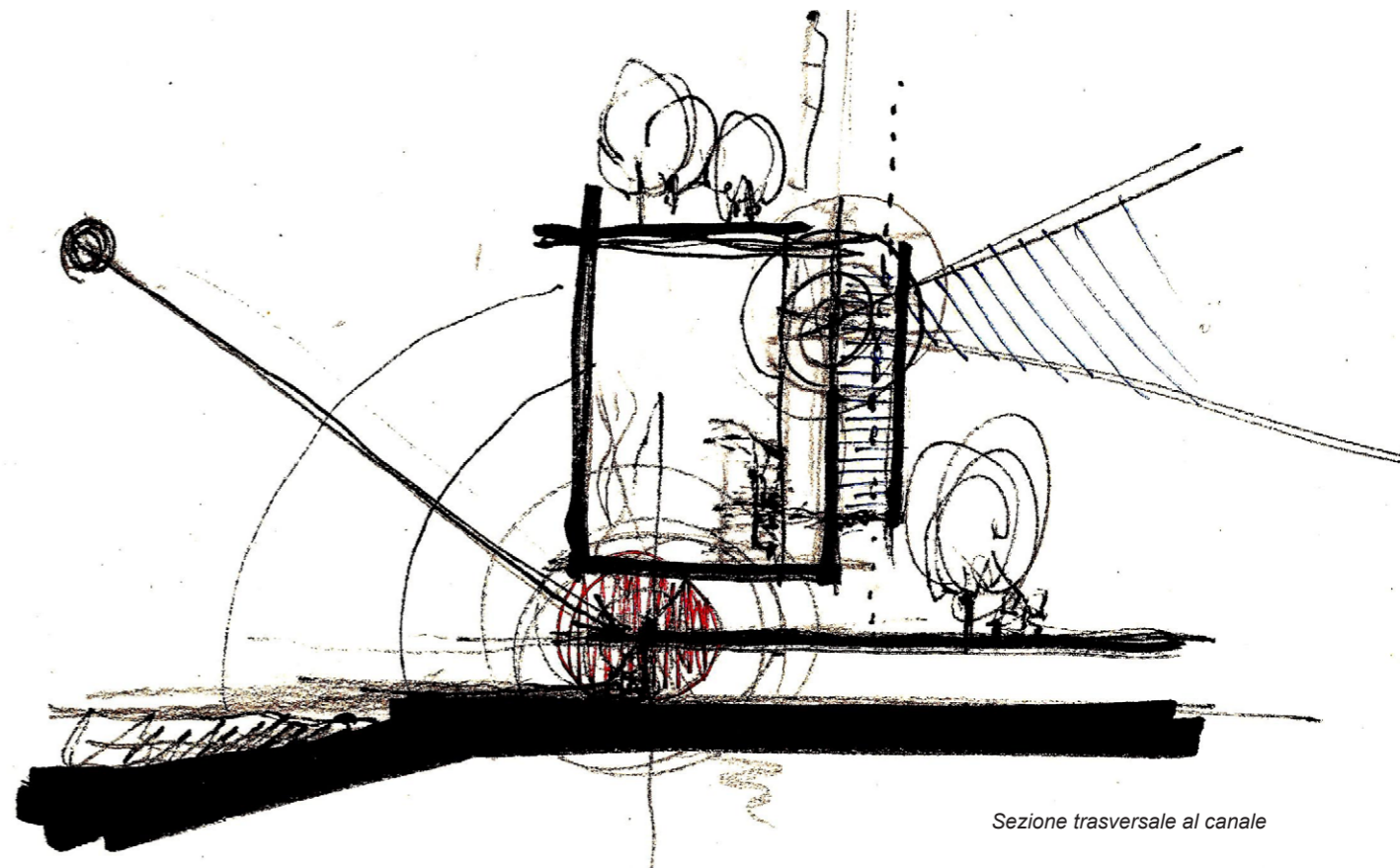
## Impiantistica generale

Oltre alla regolazione degli aspetti sostenibili sopracitati, l'intero masterplan adotta sistemi energetici altamente efficienti impostati in modo da garantire un alto grado di flessibilità nella definizione finale. Il progetto prevede una generazione energetica centralizzata, una rete di teleriscaldamento e teleraffrescamento che lavori a temperatura ambiente (dai 10°C ai 20°C) impiegando anche l'energia fornita da attività che solitamente rilasciano calore di scarto in atmosfera, come ad esempio, dalle macchine frigorifere e da diversi processi tecnologici. Inoltre si prevede una rete di teleriscaldamento ad alta temperatura con cogenerazione e caldaie a condensazione e la relativa distribuzione dell'energia elettrica.

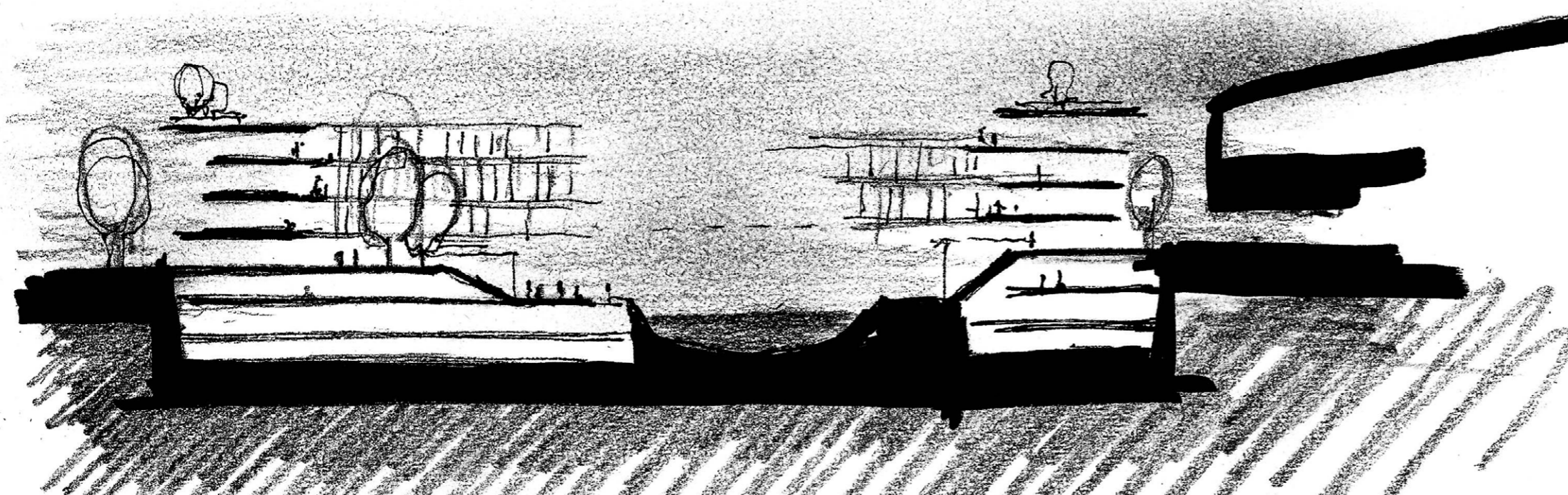
## Fonti rinnovabili

La strategia energetica prevede l'utilizzo di fonti rinnovabili per equilibrare le dispersioni delle dotazioni impiantistiche sopracitate e per l'integrazione del sistema complessivo.

La progettazione delle coperture permette l'allestimento di pannelli solari e fotovoltaici per aumentare l'apporto energetico del teleriscaldamento. La gestione delle acque meteoriche avviene attraverso filtri e trattamenti per permettere il riutilizzo per attività navali, irrigue e produttive. Le acque grigie verranno trattate per essere reinserite nei servizi sanitari. Viene posta particolare attenzione alla fase di smaltimento, impostata per una riduzione dell'impatto.



*Sezione trasversale al canale*



*Sezione trasversale al canale,  
sistema di spazio pubblico sui  
livelli 0 e 5.*

VALUTAZIONE ECONOMICA COMPLESSIVA

Destinazione	Superficie ( mq )	Opere edili ( €/mq )	Impianti elettrici ( €/mq )	Impianti idraulici ( €/mq )	Costo ( €/mq )	Costo parziale
Residenziale	36.000	905,00	105	140,00	1150,00	<b>41.050.000,00</b>
Terziario/Direzionale	6.000	810,00	95,00	120,00	1025,00	<b>6.150.000,00</b>
Commerciale	6.000	880,00	95,00	120,00	1095,00	<b>6.570.000,00</b>
Ricettivo	10.000	1100,00	120,00	160,00	1380,00	<b>13.800.000,00</b>
Padiglione S commerciale	15.000	880,00	95,00	120,00	1095,00	<b>16.425.000,00</b>
Parcheggi	20.000	320,00	10,00	15,00	345,00	<b>6.900.000,00</b>
Sistemazioni esterne	42.000	100,00	10,00	15,00	125,00	<b>5.250.000,00</b>
Aree verdi	2.000	80	10,00	15,00	105,00	<b>210.000,00</b>
Reti e impianti	/	/	/	/	/	<b>14.230.000,00</b>
Opere accessorie	/	/	/	/	/	<b>5.253.250,00</b>
					<b>TOT</b>	<b>115.518.250,00</b>

INCIDENZA

Residenziale	43%
Terziario/Direzionale	5%
Commerciale	6%
Ricettivo	8%
Padiglione S	16%
Sistemazioni esterne	5%
Reti e impianti	13%
Opere accessorie	4%

QUADRO ECONOMICO SPECIFICO

RESIDENZIALE

Fondazioni	4%	<b>1.642.000,00</b>
Strutture	34%	<b>13.957.000,00</b>
Facciate	24%	<b>9.852.000,00</b>
Opere civili	20%	<b>8.210.000,00</b>
Impianti	12%	<b>4.926.000,00</b>
Vani scale, ascensori	4%	<b>1.642.000,00</b>
Opere accessorie	2%	<b>821.000</b>
	<b>TOT</b>	<b><u>41.050.000,00</u></b>

TERZIARIO

Fondazioni	9%	<b>553.500,00</b>
Strutture	30%	<b>1.845.000,00</b>
Facciate	22%	<b>1.353.000,00</b>
Opere civili	13%	<b>799.500,00</b>
Impianti	20%	<b>1.230.000,00</b>
Vani scale, ascensori	3%	<b>184.500,00</b>
Opere accessorie	3%	<b>184.500,00</b>
	<b>TOT</b>	<b><u>6.150.000,00</u></b>

QUADRO ECONOMICO SPECIFICO

RICETTIVO

Fondazioni	4%	<b>331.200,00</b>
Strutture	34%	<b>2.815.200,00</b>
Facciate	24%	<b>1.987.200,00</b>
Opere civili	20%	<b>1.656.000,00</b>
Impianti	12%	<b>993.600,00</b>
Vani scale, ascensori	4%	<b>331.200,00</b>
Opere accessorie	2%	<b>165.600,00</b>
	<b>TOT</b>	<b><u>13.800.000,00</u></b>

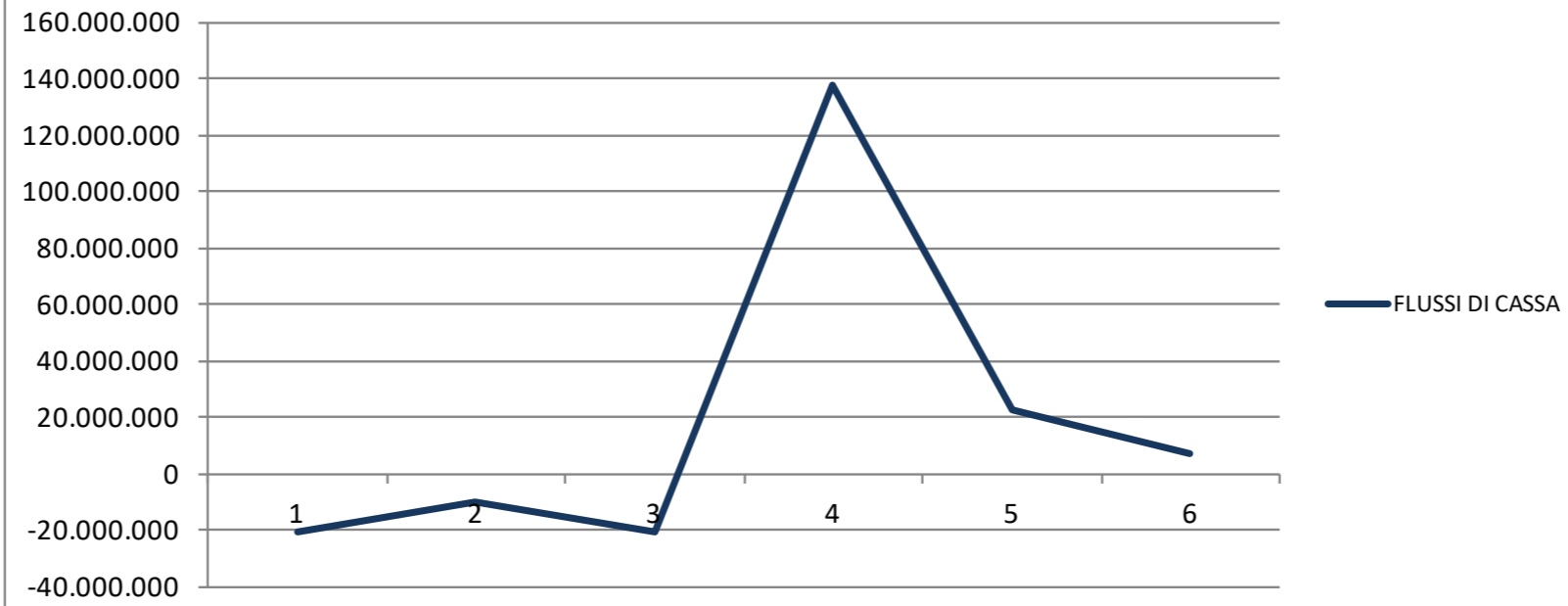
COMMERCIALE

Fondazioni	9%	<b>591.300,00</b>
Strutture	30%	<b>1.971.000,00</b>
Facciate	22%	<b>1.445.400,00</b>
Opere civili	13%	<b>854.100,00</b>
Impianti	20%	<b>1.314.000,00</b>
Vani scale, ascensori	3%	<b>197.100,00</b>
Opere accessorie	3%	<b>197.100,00</b>
	<b>TOT</b>	<b><u>6.570.000,00</u></b>

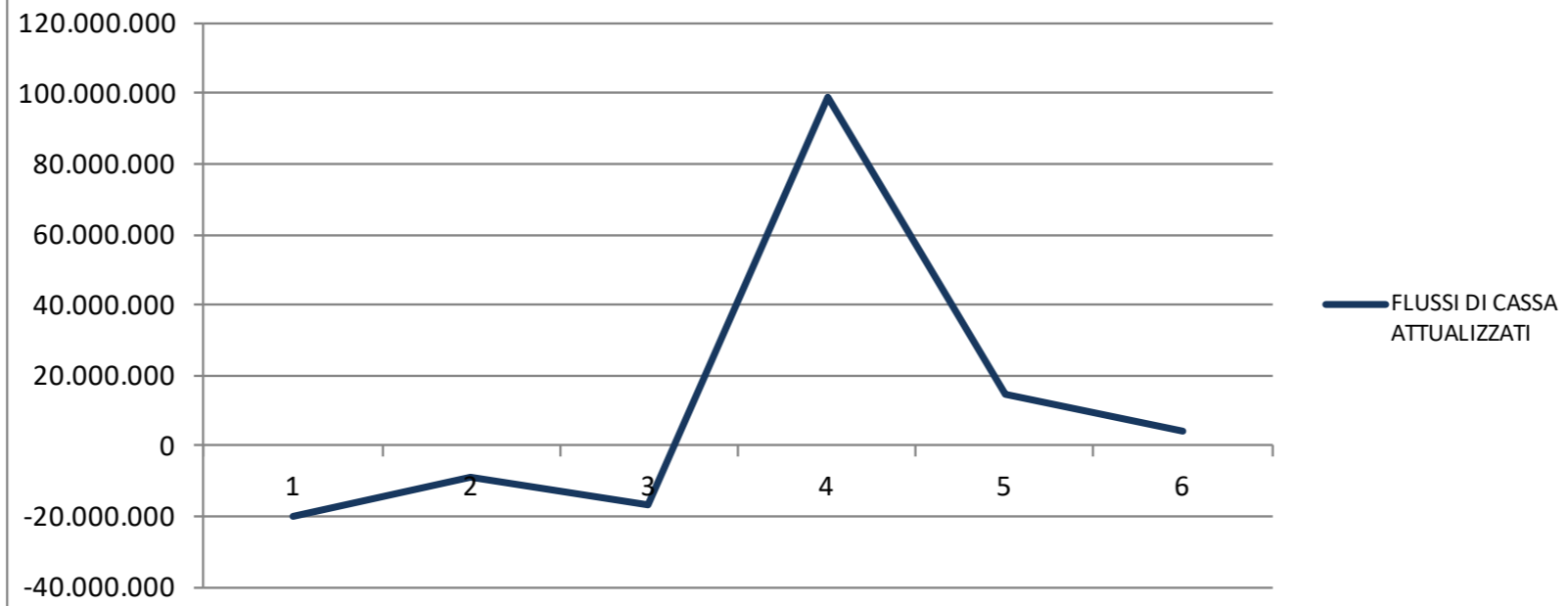
01/01/2017								
INIZIATIVA								
<u>SCHEMA FLUSSI DI CASSA</u> [Valori a moneta costante ]								
ANNO		1	2	3	4	5	6	TOTALE
<b>VENDITE</b>		<b>26%</b>	<b>18%</b>	<b>32%</b>	<b>13%</b>	<b>9%</b>	<b>3%</b>	<b>100%</b>
<b>Residenziale</b>		20%	10%	30%	20%	15%	5%	100%
		30.301.560	15.150.780	45.452.340	30.301.560	22.726.170	7.575.390	151.507.800
<b>Commerciale</b>		50%	25%	25%				100%
		33.750.000	16.875.000	16.875.000				67.500.000
<b>Terziario Direzionale</b>		20%	10%	50%	20%	0%	0%	100%
		3.600.000	1.800.000	9.000.000	3.600.000	0	0	18.000.000
<b>Ricettivo</b>		0%	50%	50%				100%
		0	11.775.000	11.775.000				23.550.000
<b>TOTALE VENDITE</b>		<b>67.651.560</b>	<b>45.600.780</b>	<b>83.102.340</b>	<b>33.901.560</b>	<b>22.726.170</b>	<b>7.575.390</b>	<b>260.557.800</b>
<b>INCASSI</b>		<b>5%</b>	<b>12%</b>	<b>18%</b>	<b>53%</b>	<b>9%</b>	<b>3%</b>	<b>100%</b>
	SAL							
<b>Residenziale</b>	20%	6.060.312	9.090.468	18.180.936	87.874.524	22.726.170	7.575.390	151.507.800
<b>Commerciale/Padiglione</b>	20%	6.750.000	10.125.000	13.500.000	37.125.000	0		67.500.000
<b>Terziario Direzionale</b>	20%	720.000	1.080.000	2.880.000	13.320.000	0	0	18.000.000
<b>Ricettivo</b>	-	-	11.775.000	11.775.000				23.550.000
<b>TOTALE INCASSI</b>		<b>13.530.312</b>	<b>32.070.468</b>	<b>46.335.936</b>	<b>138.319.524</b>	<b>22.726.170</b>	<b>7.575.390</b>	<b>260.557.800</b>



### FLUSSI DI CASSA



### FLUSSI DI CASSA ATTUALIZZATI



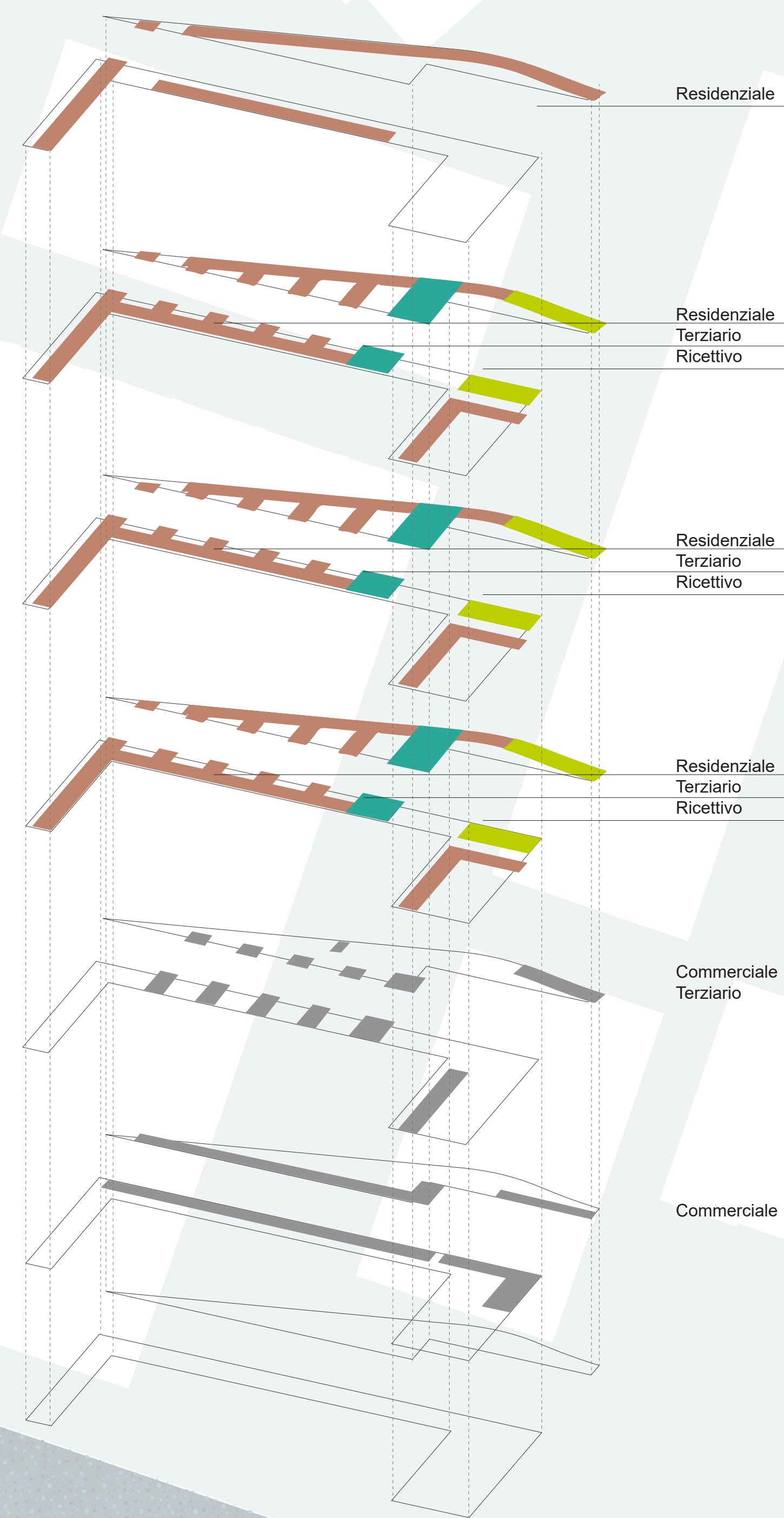


Residential Unit Pricing - GENOVA						
Unit Base Pricing						
	€/sqm	Monolocale	Bilocale	TrilocaleQ	uadrilocaleP	lurilocale
	Area	42	68	1041	55	190
Lusso4	350	183.000	296.000	452.000	674.000	827.000
Standard	3600	151.000	245.000	374.000	558.000	684.000
Economica3	100	130.000	211.000	322.000	481.000	589.000
<b>Pricing + 5%</b>	1,05					
	€/sqm	Monolocale	Bilocale	TrilocaleQ	uadrilocaleP	lurilocale
	Area	42,3	68,1	102,6	157,3	195
Lusso	4567,5	193.000	311.000	469.000	718.000	891.000
Standard	3780	160.000	257.000	388.000	595.000	737.000
Economica3	255	138.000	222.000	334.000	512.000	635.000

RESIDENZIALE						
Mix ottimale						
	Monolocale	Bilocale	TrilocaleQ	uadrilocaleP	lurilocale	
	5%	30%4	5%	15%5		%
	53	04	51	55		
N. Unità	<b>18</b>	<b>1081</b>	<b>62</b>	<b>54</b>		<b>18</b>
mq medi4	16	71	01	1541		91
mq tot	<b>746</b>	<b>7208</b>	<b>16289</b>	<b>8324</b>		<b>3440</b>
<b>UFFICI</b>						
mq	6000					
€/mq	2800					
<b>COMMERCIALE</b>						
mq	6000					
	15000					
<b>RICETTIVO</b>		mq singola	mq doppia	mq suite		
mq	10001	82	54	5		
n. camere1		51	75	8		
		270	43753	60	5005	
spazi accessori5	0%				5000	
					<b>10005</b>	

<b>RESIDENZIALE</b>							
		<b>Monocale</b>	<b>Bilocale</b>	<b>Trilocale</b>	<b>Quadrilocale</b>	<b>Plurilocale</b>	
	N. Unità	18	108	162	54	18	360
Lusso	20%	4	22	32	11	4	72
Standard	50%	9	54	81	27	9	180
Economica	30%	5	32	49	16	5	108
<b>Ricavi unità</b>							
Lusso		€ 193.000	€ 311.000	€ 469.000	€ 718.000	€ 891.000	
Standard		€ 160.000	€ 257.000	€ 388.000	€ 595.000	€ 737.000	
Economica		€ 138.000	€ 222.000	€ 334.000	€ 512.000	€ 635.000	
<b>RICAVI TOT</b>							
Lusso		€ 694.800	€ 6.717.600	€ 15.195.600	€ 7.754.400	€ 3.207.600	€ 33.570.000
Standard		€ 1.440.000	€ 13.878.000	€ 31.428.000	€ 16.065.000	€ 6.633.000	€ 69.444.000
Economica		€ 745.200	€ 7.192.800	€ 16.232.400	€ 8.294.400	€ 3.429.000	€ 35.893.800
BOX	1 x u.i.	€ 35.000,00					€ 12.600.000
		a corpo					<b>€ 151.507.800</b>
<b>UFFICI</b>							
	Mq	€/mq					
	6000	2800					€ 16.800.000
Posti auto	120	10000	a corpo				€ 1.200.000
							<b>€ 18.000.000</b>
<b>COMMERCIALE</b>							
	Mq	€/mq					
	6000	3750					€ 22.500.000
	15000	3000					€ 45.000.000
							<b>€ 67.500.000</b>
<b>RICETTIVO</b>							
	N. UNITA'	Singola	Doppia	Suite			
		15	175	8			
	COSTO	€ 90.000	€ 120.000	€ 150.000			
		€ 1.350.000	€ 21.000.000	€ 1.200.000			<b>€ 23.550.000</b>

VOCE	DATA		
Inflazione prevista <sup>0</sup>	,20%	media ultimi 3 anni - fonte Dipartimento del Te	
Indice Rendistat (lordo) <sup>1</sup>	,53%	Fonte: Banca d'Italia	
Indice IRS a 15 anni <sup>0</sup>	,72%	Fonte: EURIBOR.it	
Leverage	50,00%		
<b>MEZZI PROPRI (EQUITY)</b>		<b>MEZZI DI TERZI (DEBT)</b>	
Indice Rendistat (lordo) <sup>1</sup>	,53%	Indice IRS a 15 anni <sup>0</sup>	,72%
Inflazione	0,20% <sup>1</sup>	Inflazione <sup>0</sup>	,20%
Indice Rendistat deflazionato	1,32% <sup>1</sup>	Indice IRS deflazionato	0,52%
Illiquidità <sup>3</sup>	,00%	Spread illiquidità <sup>2</sup>	,00%
Spread rischio urbanistico <sup>2</sup>	,00%	Spread rischio iniziativa	2,00%
Spread rischio iniziativa	5,00%	Totale costante <sup>4</sup>	,52%
Spread rischio settore <sup>4</sup>	,00%	Totale corrente <sup>4</sup>	,73%
Totale costante <sup>1</sup>	5,32%		
Totale corrente <sup>1</sup>	5,56%		
<b>RIEPILOGO TASSO ATTUALIZZAZIONE</b>			
Tasso a moneta costante <sup>9</sup>	,92%		
Tasso a moneta corrente <sup>1</sup>	0,14%		

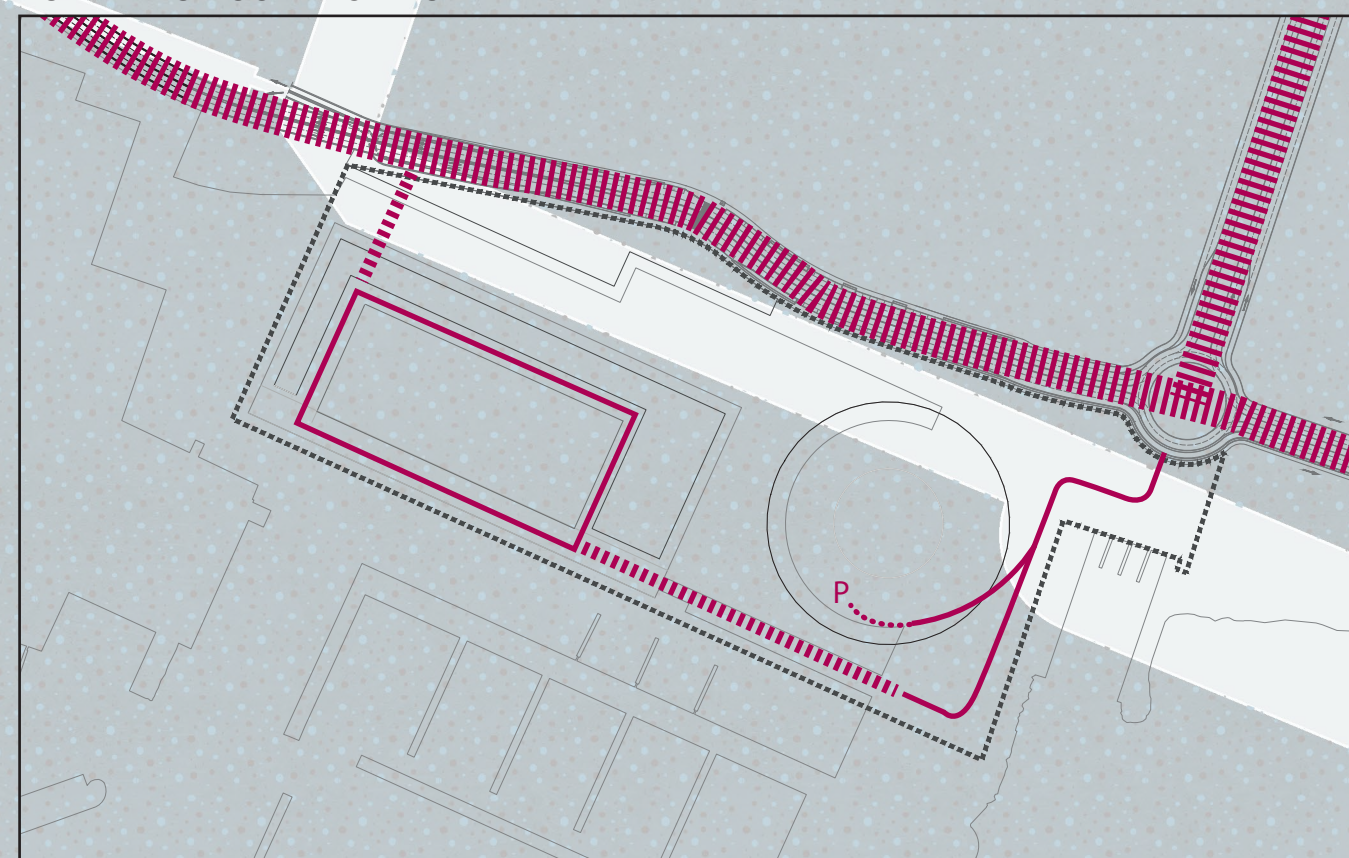


Sequenze spaziali

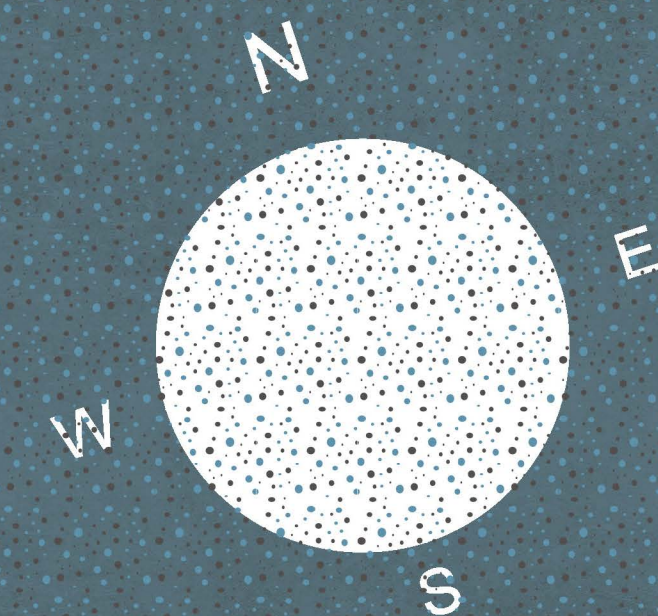
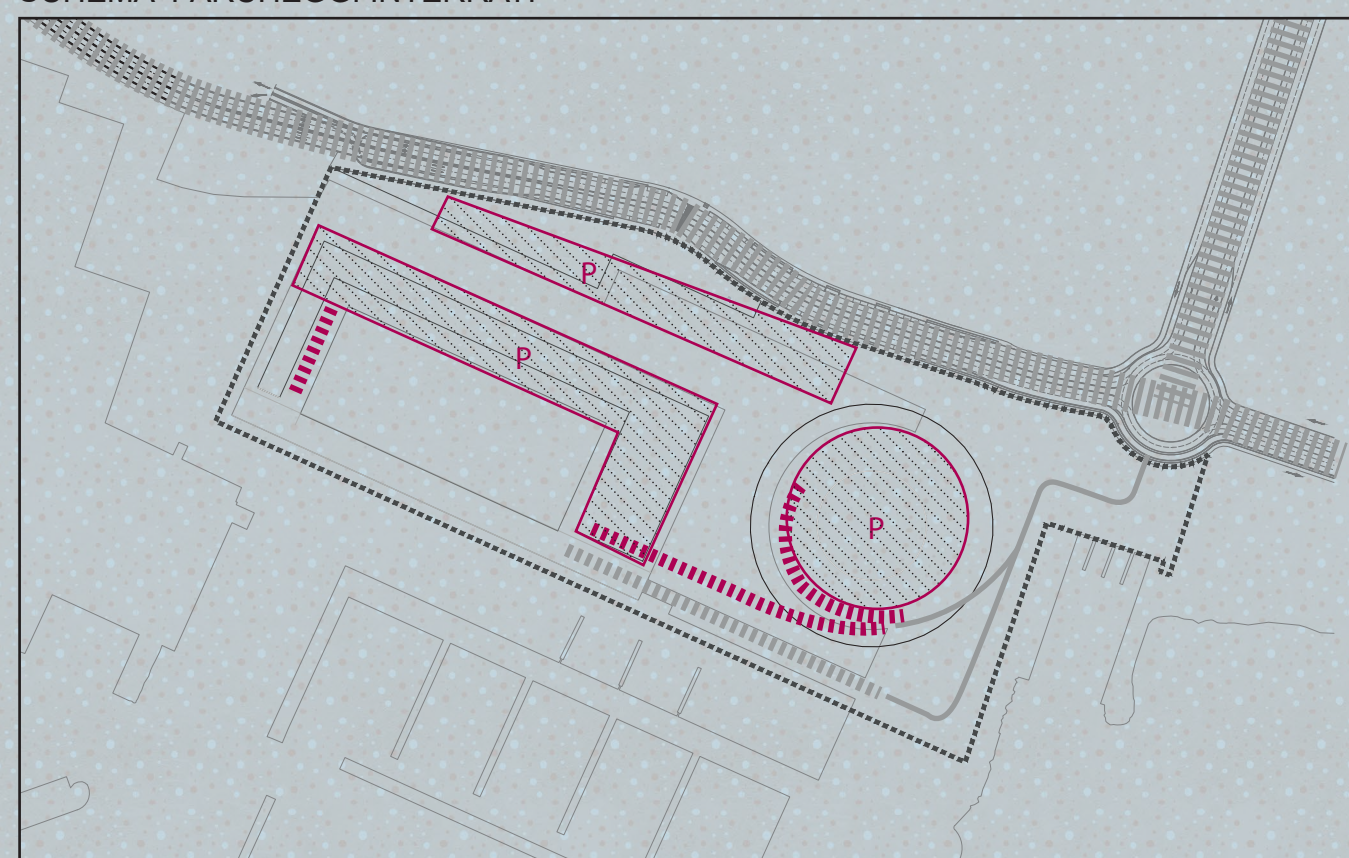
Spazi pubblici

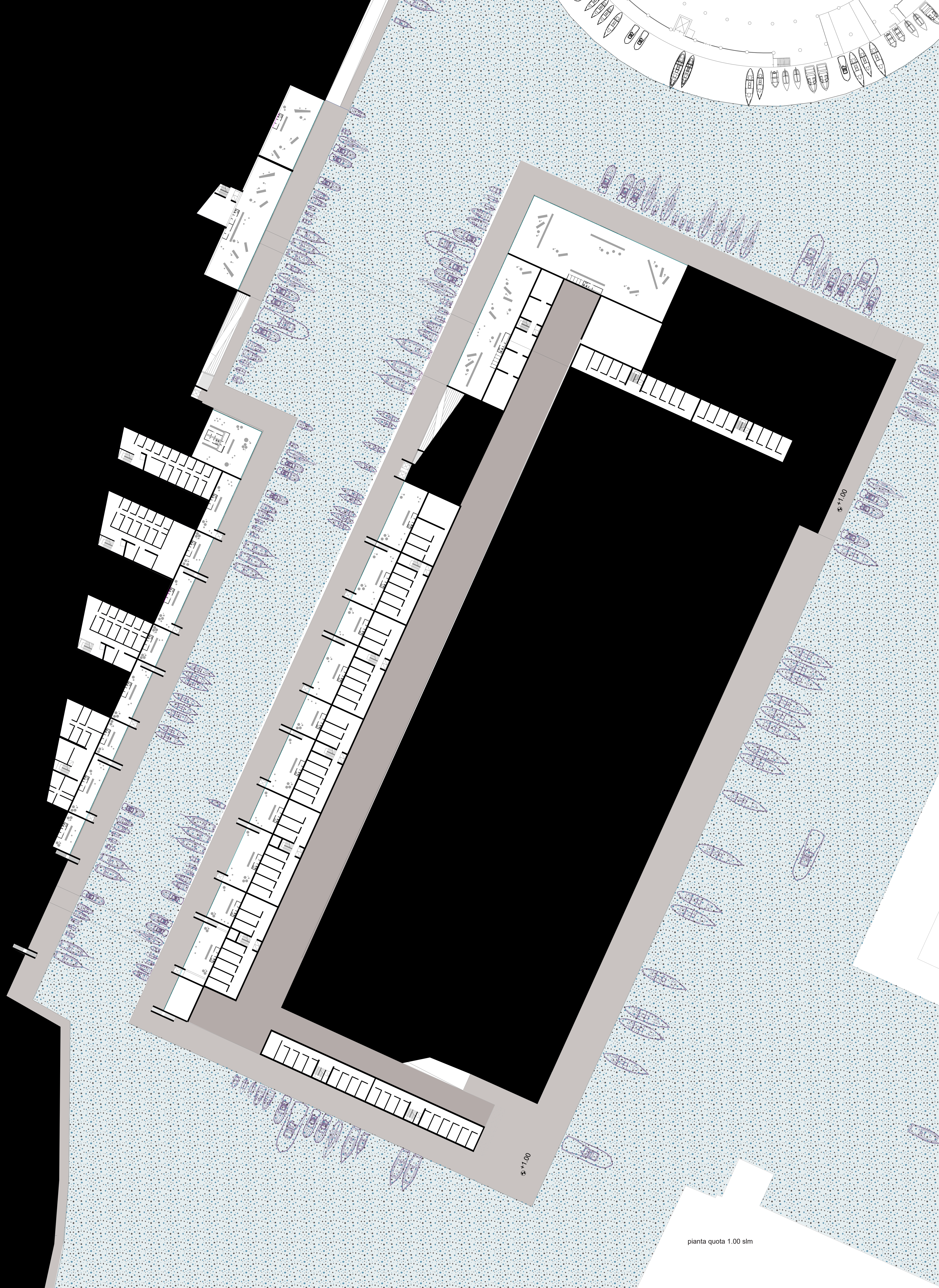
Accessibilità

SCHEMA CIRCOLAZIONE CARRABILE

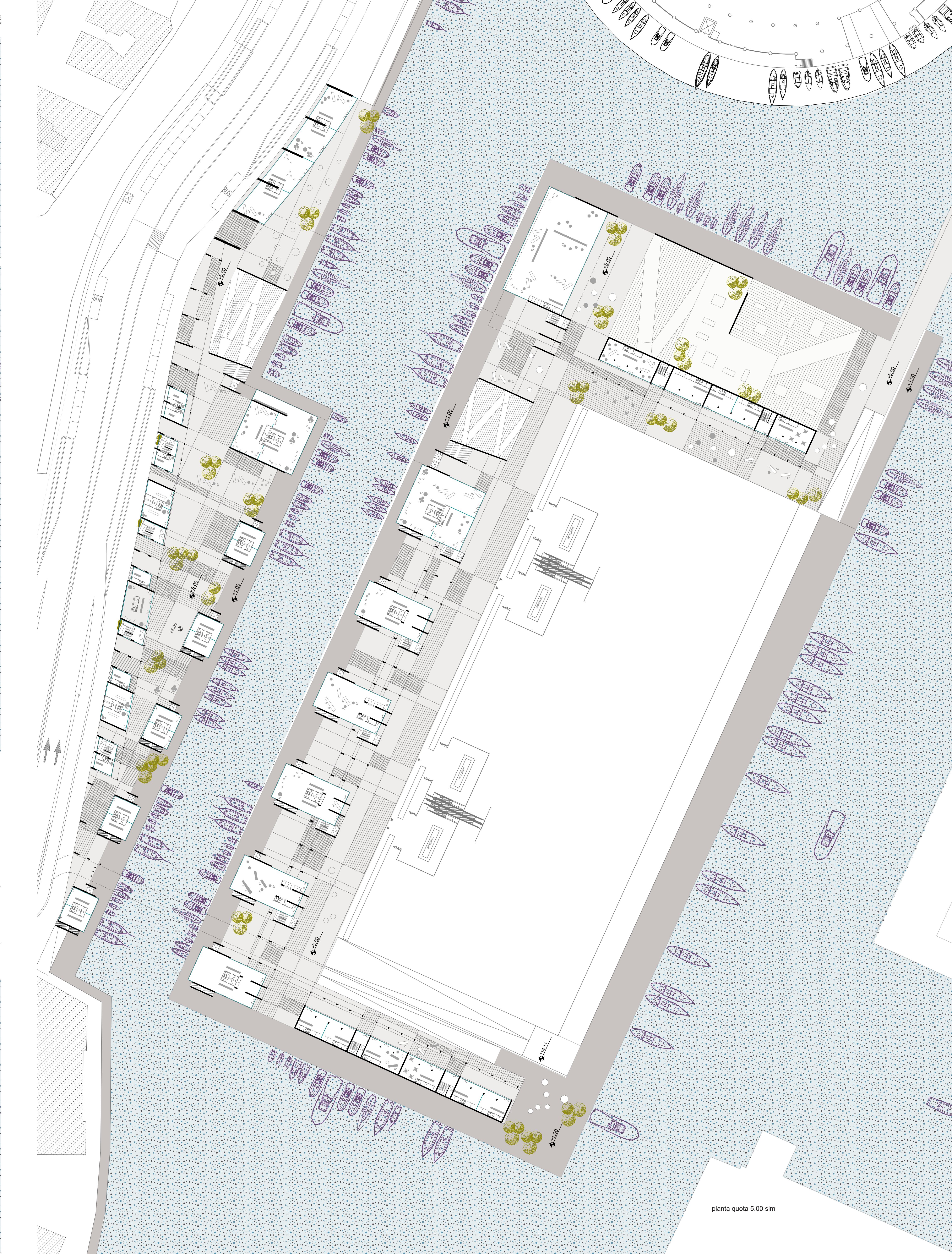


SCHEMA PARCHEGGI INTERRATI

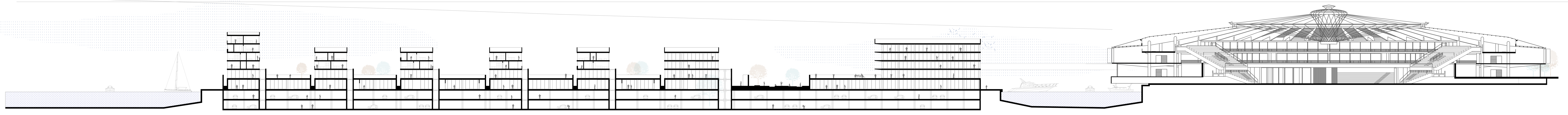




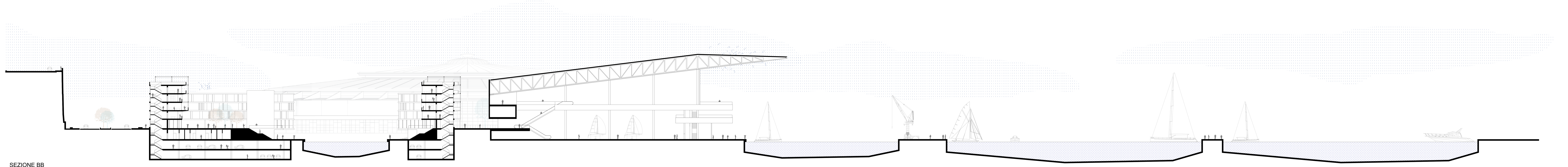
pianta quota 1.00 slm



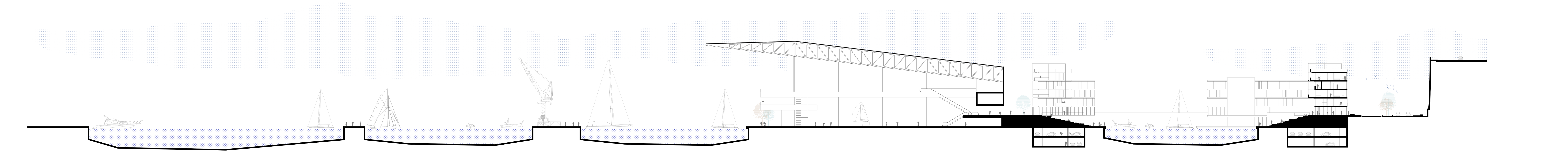
pianta quota 5.00 slm



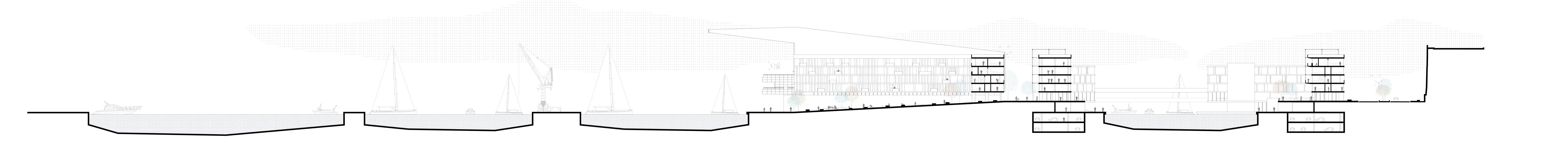
SEZIONE AA



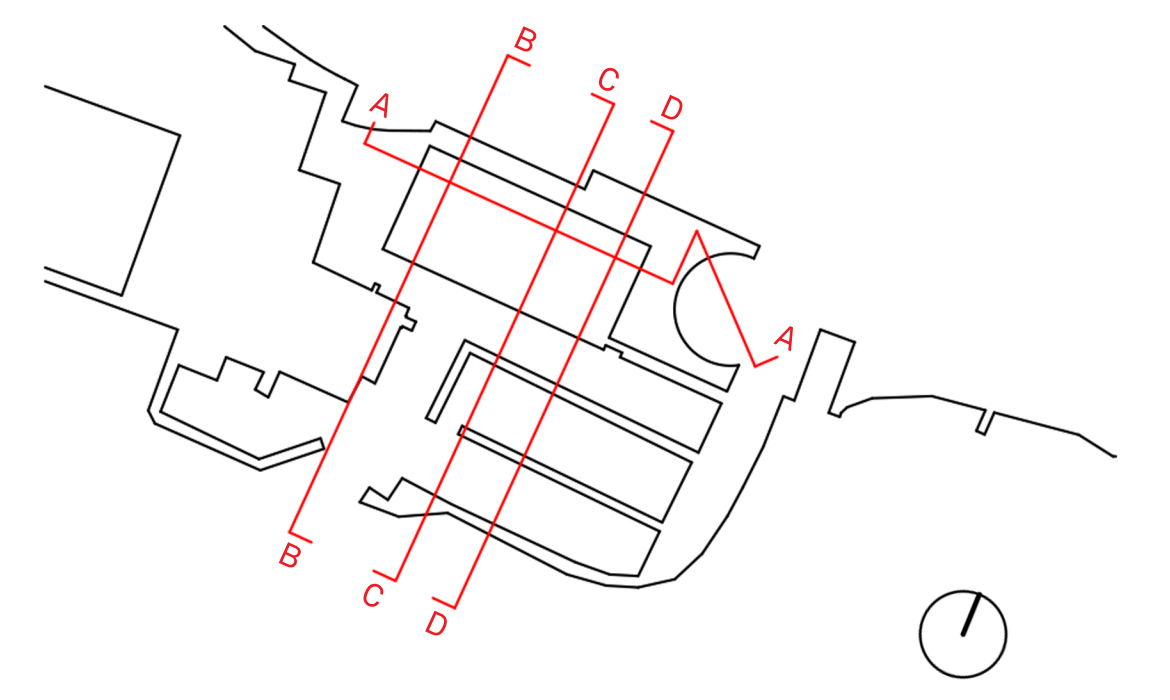
SEZIONE BB



SEZIONE CC



SEZIONE DD





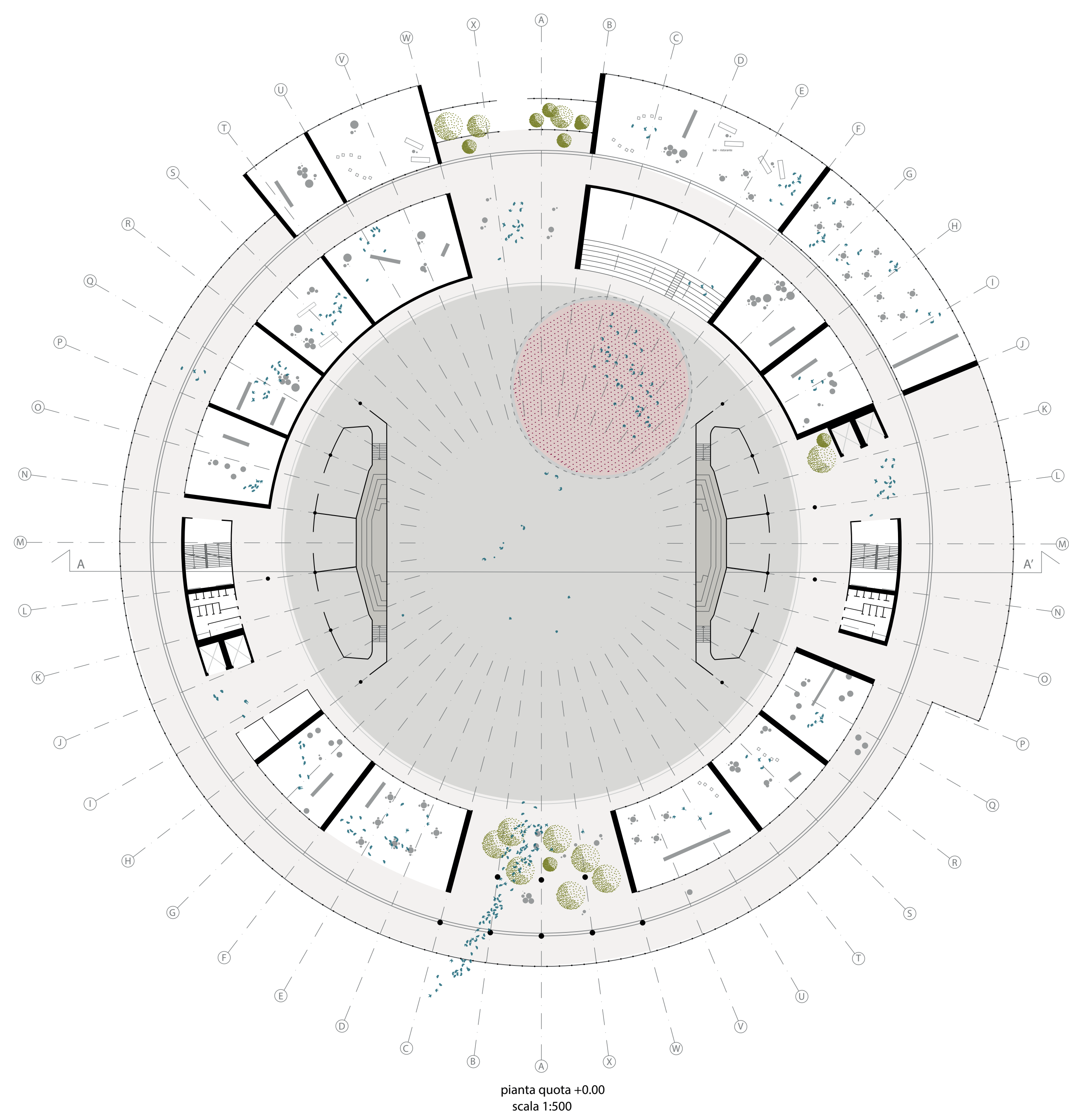
Prospetto SUD-EST



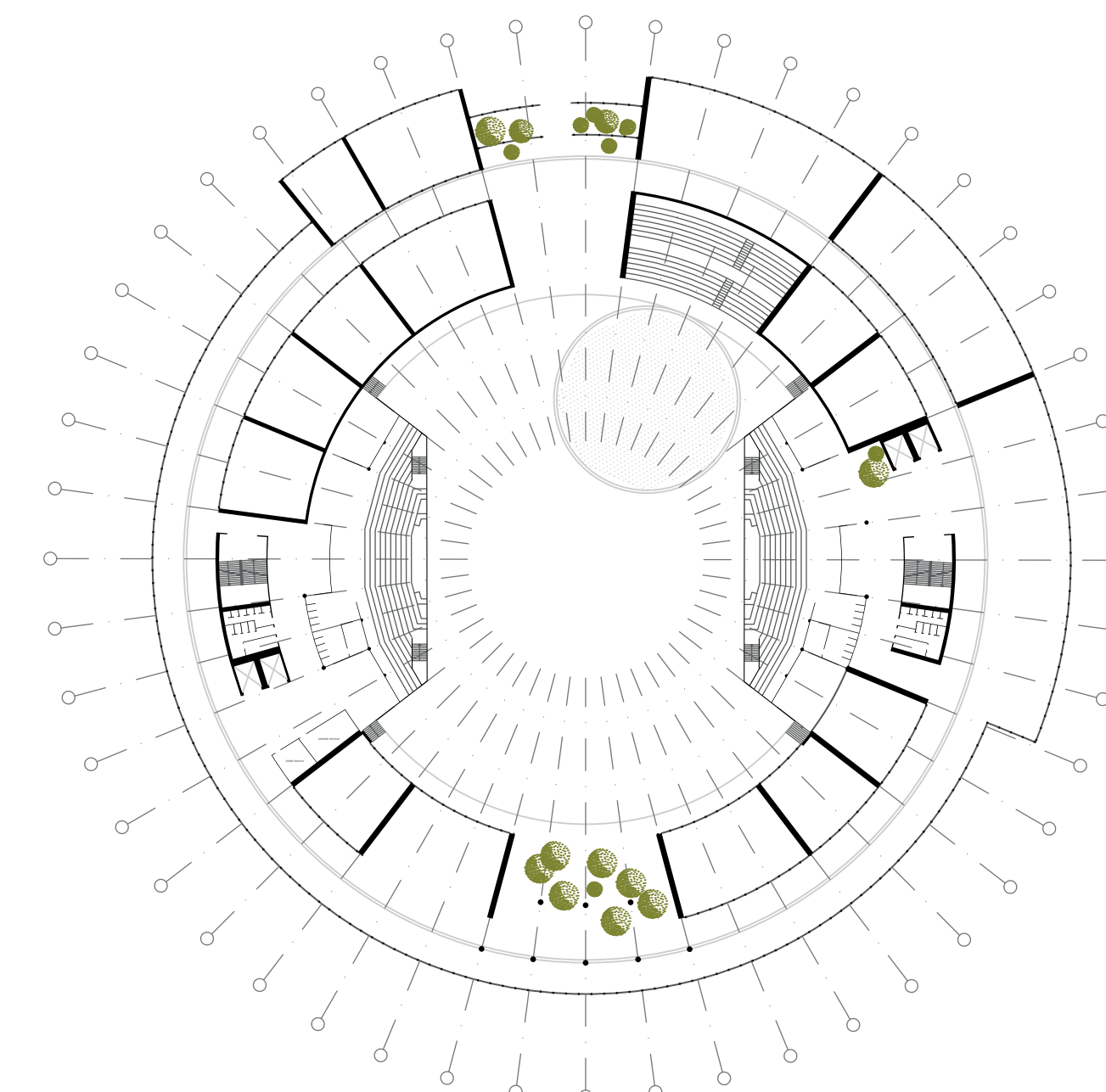
Prospetto OVEST TERRAFERMA



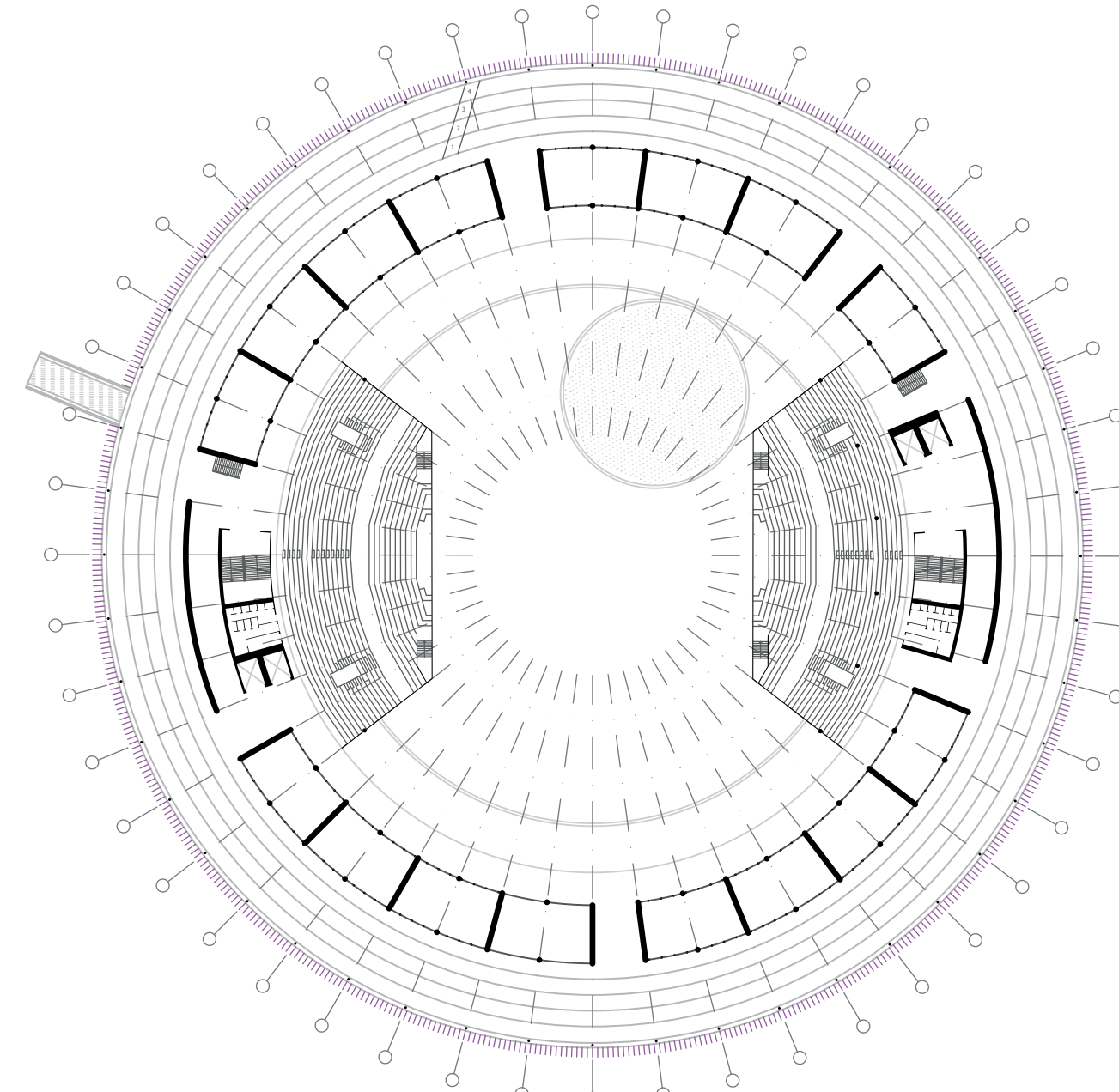
VISTA AEREA



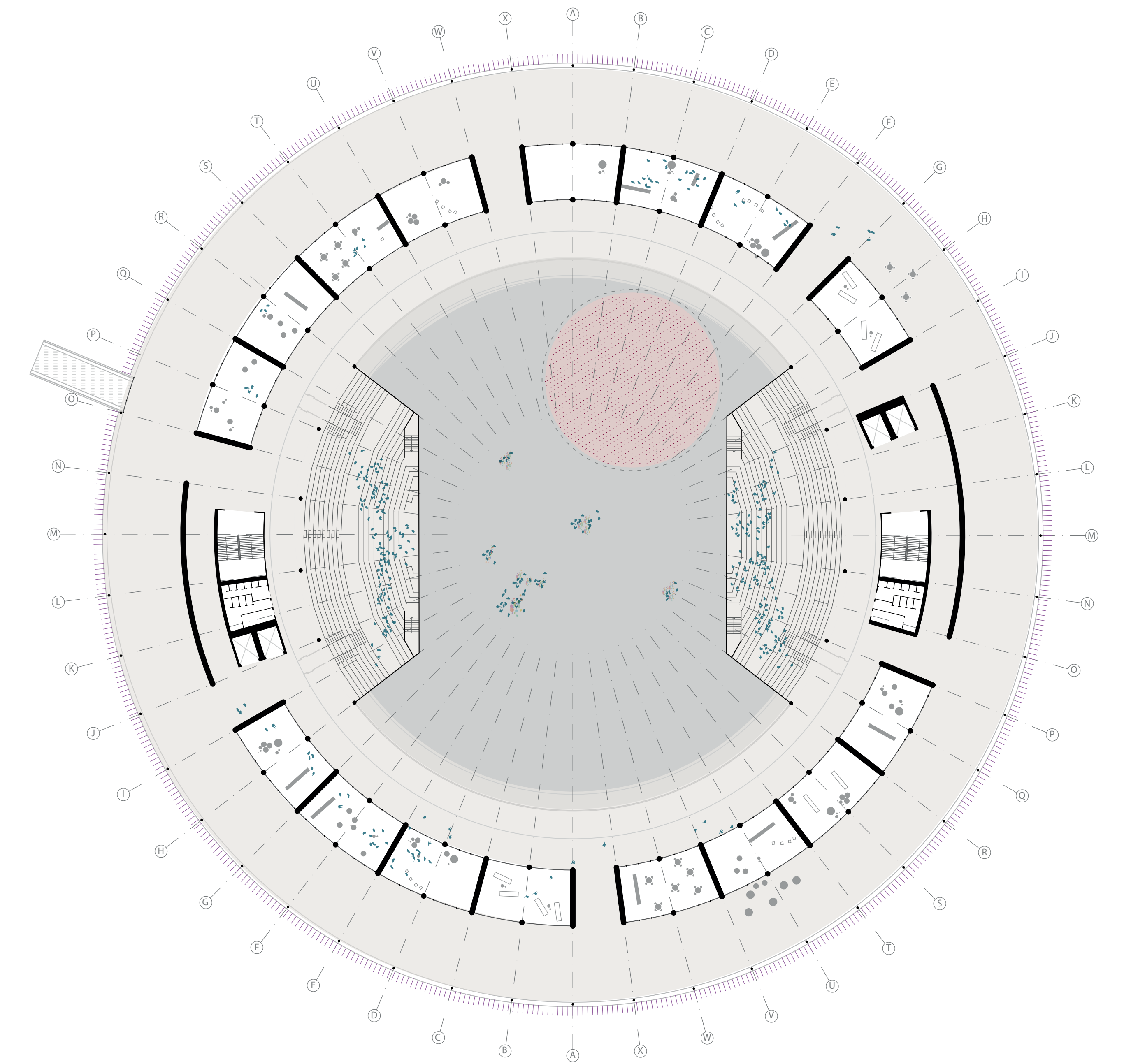
pianta quota +0.00  
scala 1:500



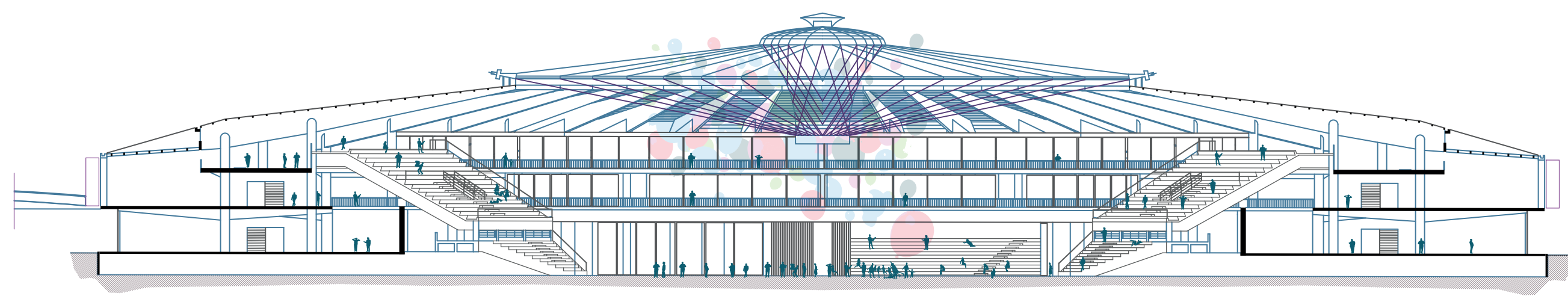
pianta quota +2.50 m  
scala 1:1000



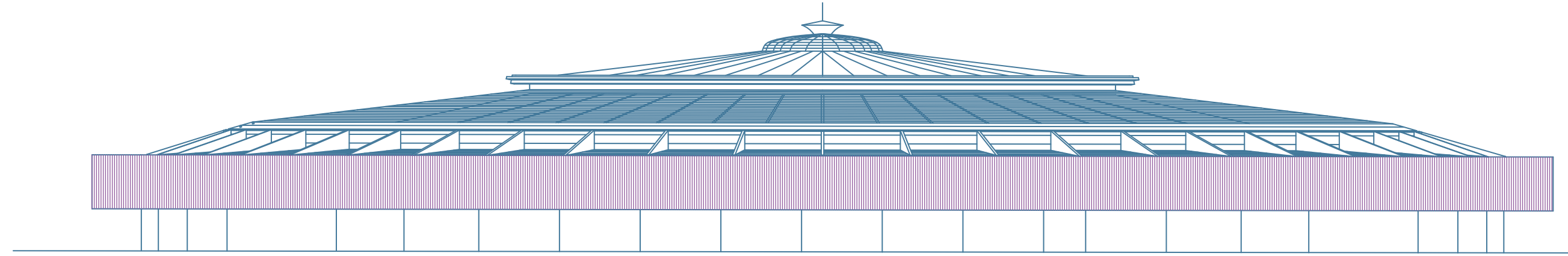
pianta quota +12 m  
scala 1:1000



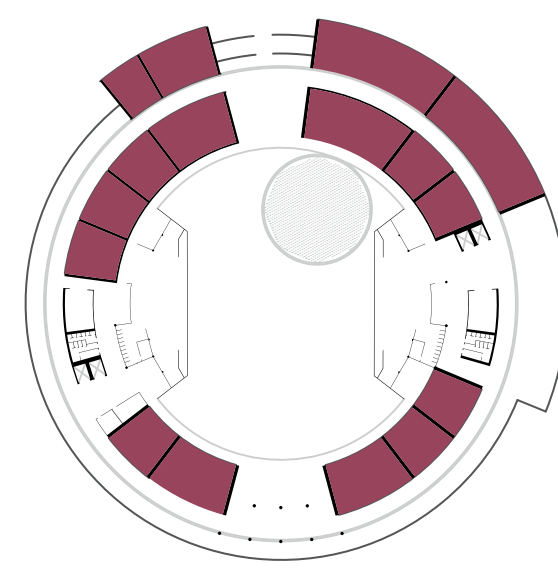
pianta quota +8 m  
scala 1:500



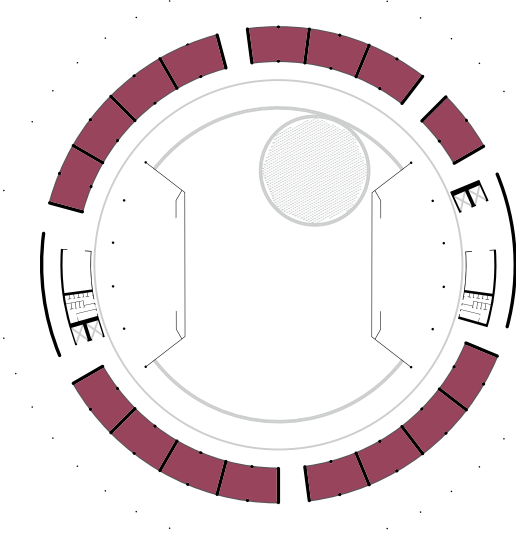
Sezione AA  
scala 1:500



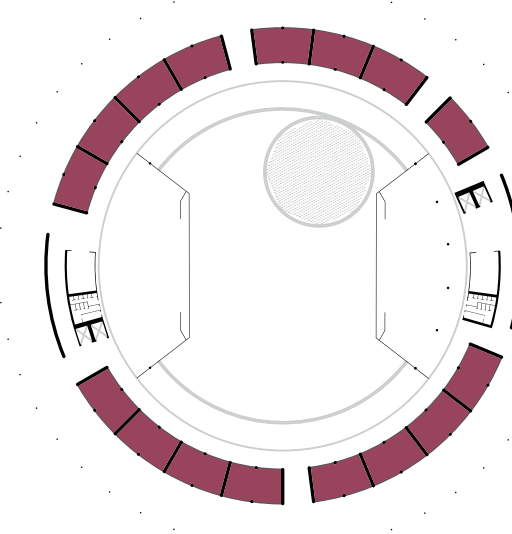
Prospetto  
scala 1:500



pianta quota +2.50 m  
superficie commerciale  
6500 mq



pianta quota + 8.00m  
superficie commerciale  
3500 mq



pianta quota + 12.00 m  
superficie commerciale  
3500 mq

