



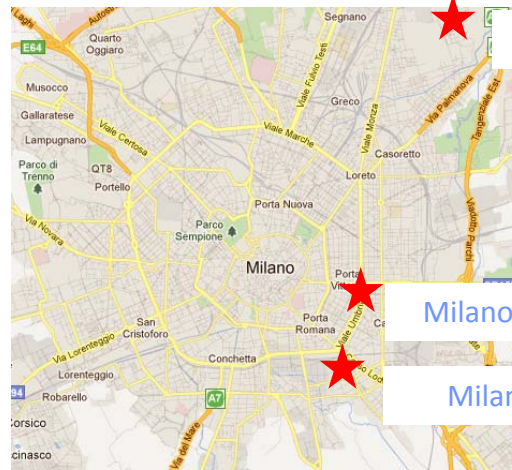
Silvio Tentori, GF-RE ITABB, 30 maggio 2013, Milano

# Assolombarda – Property Management Il progetto "Blue Building"

# Perchè un nuovo palazzo ABB?

A fine anni '90...

N° 3 sedi nell'area milanese



Sesto S. Giovanni – Ercole Marelli

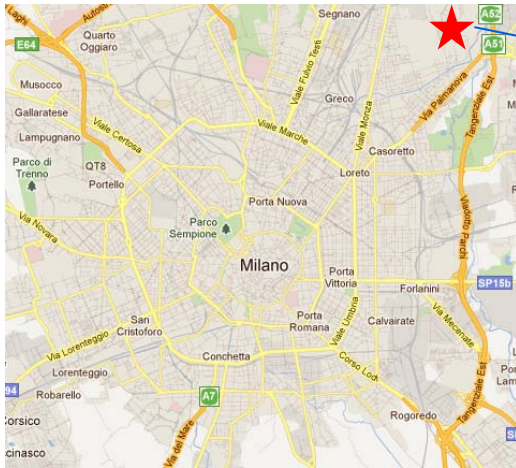
Milano – via Arconati

Milano – P.le Lodi TIBB

ITABB hub della MED Region



# Dove costruirlo?

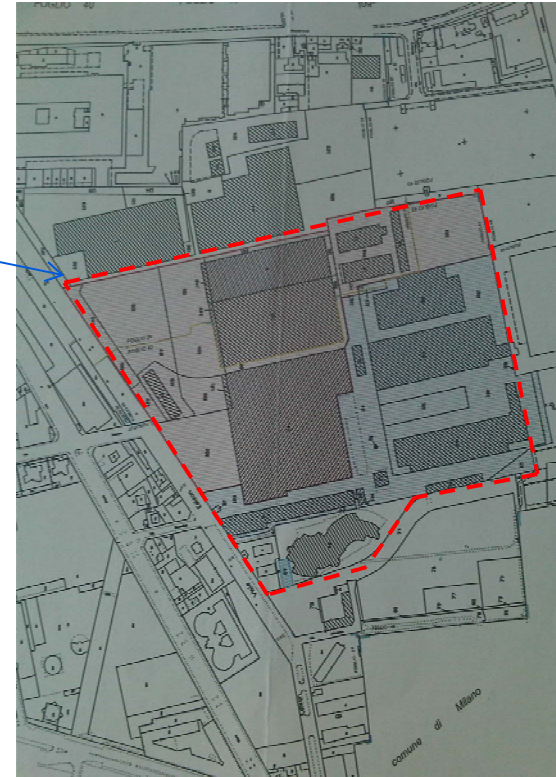


## Area ex Ercole Marelli

Acquisita da ABB nel 1995



135.000 mq di estensione  
104.000 mq edificabili



# Struttura dell'operazione

## L'operazione

ABB opta per la vendita al Gruppo Pasini di tutta l'area con l'impegno da parte del costruttore a realizzare un palazzo uffici per ABB, con determinate caratteristiche e ad un determinato canone di affitto

- Specifiche tecniche progettuali concordati
- Tempistiche realizzative

**Contratto di locazione di cosa futura**

# Team di progetto

Nel 1998 viene creato un GdL costituito da:

- ABB (committente/fornitore)
- Arch. Marzorati (progettista e DL)
- Gruppo Pasini (costruttore)
- Coima Image (consulente layout)
- DWG (consulente Layout)

Riunioni ogni settimana

Sportello unico di Sesto S. Giovanni

# Un pò di numeri...

**1999** avvio lavori

**18** mesi tempistica realizzativa Avvio lavori fine

**2001** consegna ad ABB

**35.000** mq di superficie coperta

**22.000** mq di uffici

**12.000** mq interrati

**1.000** mq di servizi

**4,7** milioni di Euro canone di affitto

**160** euro/mq costo medio al mq

**1000** persone

**1,5** milioni di euro/anno per FM

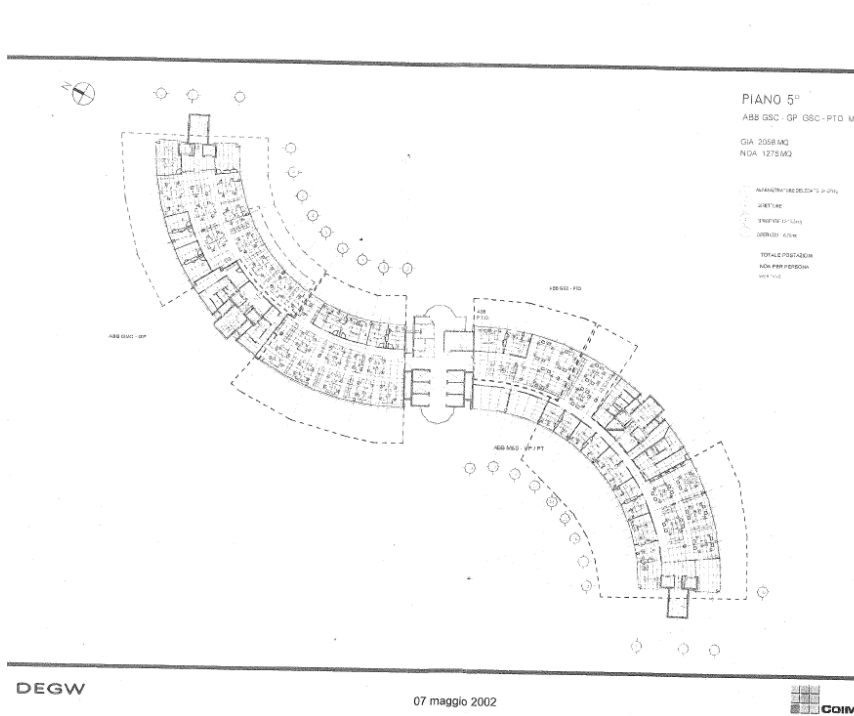
**0,9** milioni di euro/anno per utilities

**6,75** mq netti per persona in open

**12** mq netti per persona ufficio singolo

**6,3** mq netti per persona in ufficio multiplo

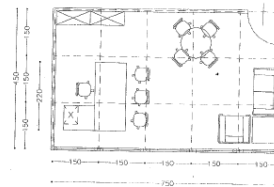
# Definizione layout



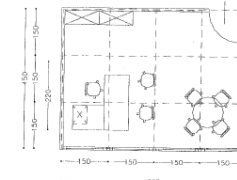
## Impostazione open-space all'anglosassone

Standard di spazio della nuova sede ABB di Gesto San Giovanni

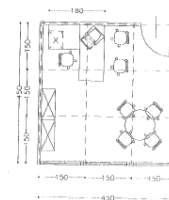
Presidente 33,75mq (A\*)



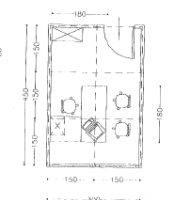
Amministratore Delegato 24/27mq (A1)



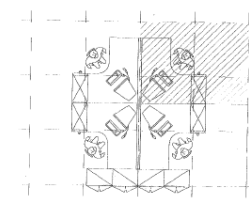
Direttore 18/20mq (A)



Dirigente 12/13mq (B)



Quadri/Consulenti/ Impiegati/segretarie 6,75mq (D)



DEGW

07 maggio 2002

COIMA IMAGE...

# Dati tecnici e impianti

- Struttura leggera in acciaio prefabbricata all'esterno ed assemblata in sito
- No calcestruzzo se non basamento e paratie e 5 torri servizi (ascensori e cavedi)
- Setti divisori interni in cartongesso

**Altezza interpiano** 4.05m

pavimento sopraelevato 0.25m

altezza netta 2.85m

controsoffitti 0.70m

soletta 0.25m

## Facciate Ventilate

spessore 220mm

cristalli: 8 + 16 + 8 (Visarm) 32mm

intercapedine interna 180mm

lastra cristallo interno 8mm

riflettenti con alto assorbimento

cristallo SAFIR GLAVERBEL (Belgio)

1.500 x 2.700 m/m formato lastre

abbattimento acustico 42 dB; FS 36%; FL 61%

1. Isolamento dal caldo e dal freddo
2. Ricambio d'aria (2 ricambi/ora)



# Dati tecnici e impianti

## Impianto elettrico

potenza impegnata      1000kW inverno  
   1900kW estate

sistema gestione i-bus EIB - utenze pilotabili nel sistema clima, tende e luci  
torrette a scomparsa; ogni utente ha a disposizione 3 cavi fonia / dati per un totale di 3600 punti rete

## Controllo centralizzato del clima

visualizzazione dello stato  
intervento per variare i parametri (set point) (temperatura - umidità - portata)

## Sistemi IS

locale server - montanti in fibra ottica  
distribuzione radiale in rame (5 E)

## Centrale termica

caldaie n. 3 x 970 kW a metano ubicate in copertura

## Chillers per climatizzazione

n. 4 chillers + n. 4 UTA

## Tende motorizzate

n. 1400

## Ascensori

n. 12 ascensori

# Dati tecnici e impianti

## Impianto raffrescamento e riscaldamento sono statici

- Migliori condizioni microclimatiche
- Miglior comfort
- No percezione aria in movimento
- Maggior igiene
- Vantaggi di carattere economico e gestionali (no ventilazione meccanica e costi associati che di norma sono pari al 25% del consumo elettrico per produrre carico frigorifero necessario)



Fig. 1 Soffitto freddo / Trave fredda in raffrescamento

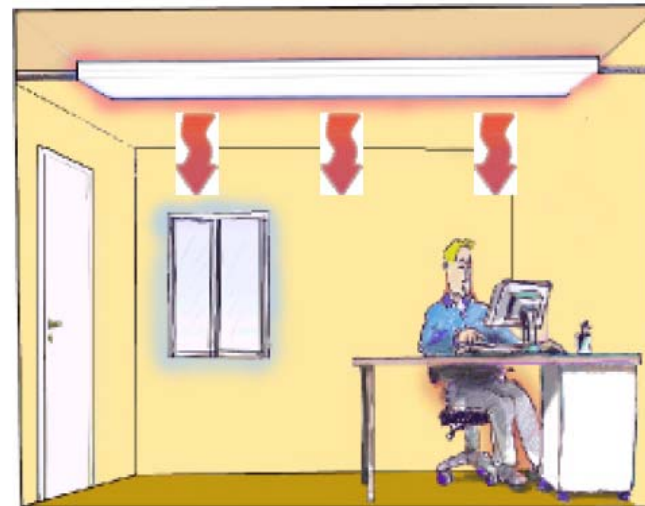


Fig. 2 Soffitto freddo / Trave fredda in riscaldamento

Power and productivity  
for a better world™

