

Antonio Sala – Vitali Group

28 giugno 2012
Milano

Presentazione del 3° Report sul Mercato
degli Immobili d'Impresa

**Focus sulla Zona Sud
della Provincia di Milano**

Da 3 generazioni passione ed esperienza per le costruzioni, al servizio della Committenza Pubblica e Privata. Leader nel settore delle infrastrutture e della mobilità, dello sviluppo immobiliare, della produzione di aggregati per l'edilizia ed in quello delle demolizioni speciali e bonifiche ambientali.



ECOSOSTENIBILITA' PRIMA DI TUTTO

- 1) Operare nel pieno rispetto delle più evolute ambientali significa salvaguardare il pianeta e garantire un futuro alle prossime generazioni.
- 2) Chi costruisce grandi opere su aree di notevoli dimensioni non può prescindere dal tenere in considerazione aspetti della sostenibilità ambientale.
- 3) L'efficienza energetica dei progetti e delle realizzazioni deve essere quantificabile e certificabile secondo precisi standards internazionali.
- 4) Le performance ambientali, l'integrazione dell'opera, la valorizzazione del paesaggio, devono essere continuamente monitorate dalla progettazione, alla realizzazione, alla gestione.

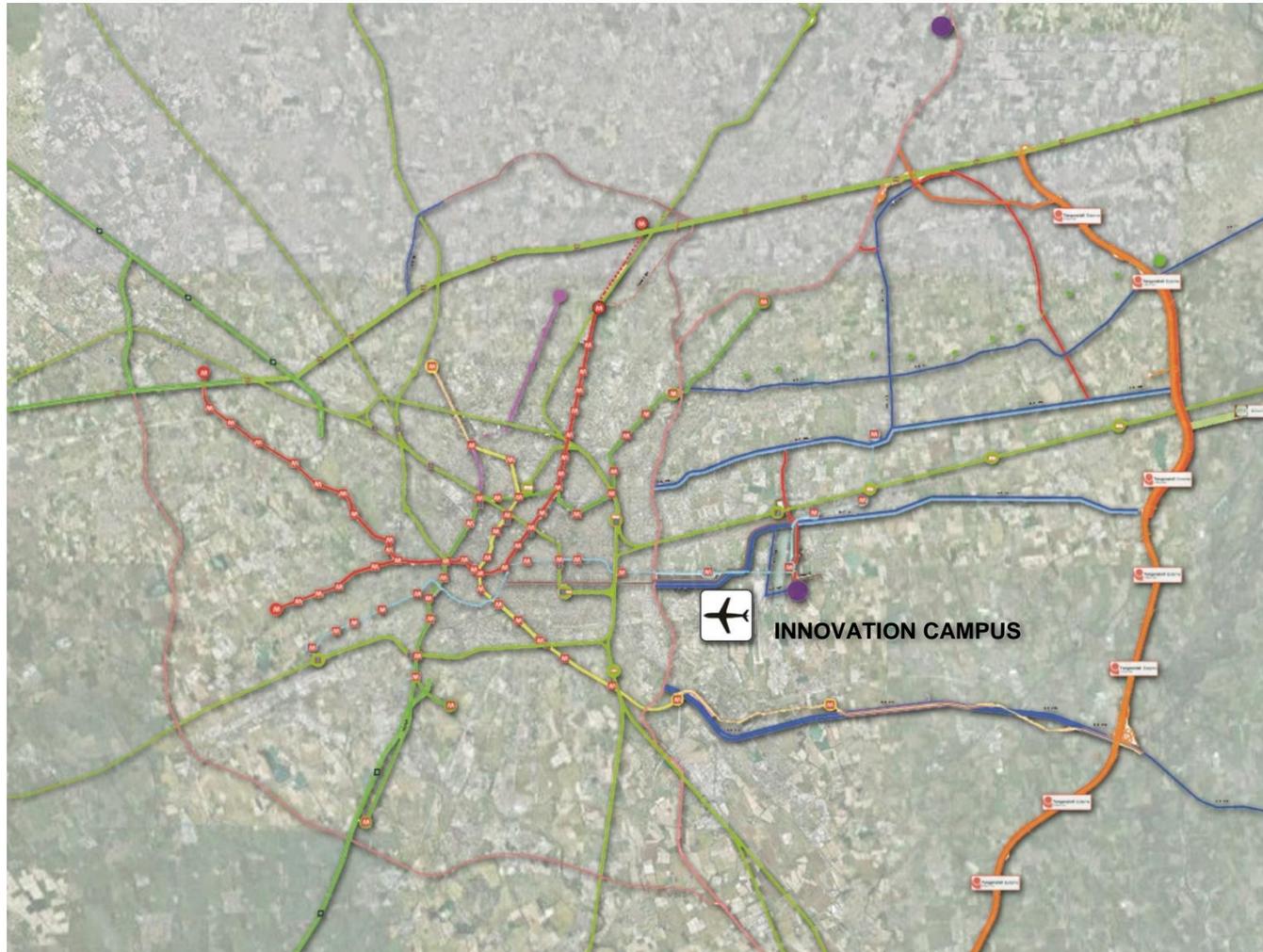


INNOVATION CAMPUS KEYWORDS



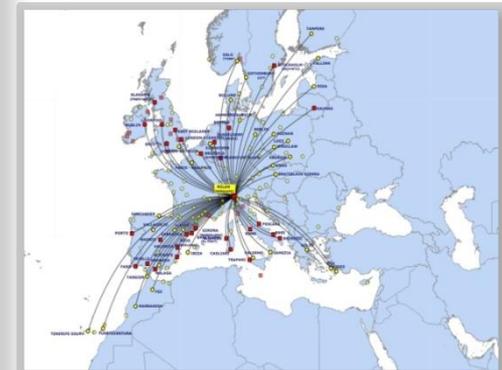
LOCATION STRATEGICA, ACCESSIBILITA'





Nel comune di Peschiera Borromeo, a soli 7 km dal centro di Milano e a 2 minuti dell'Aeroporto di Milano Linate .

La rete infrastrutturale facilita l'accessibilità e lo sviluppo delle relazioni commerciali.

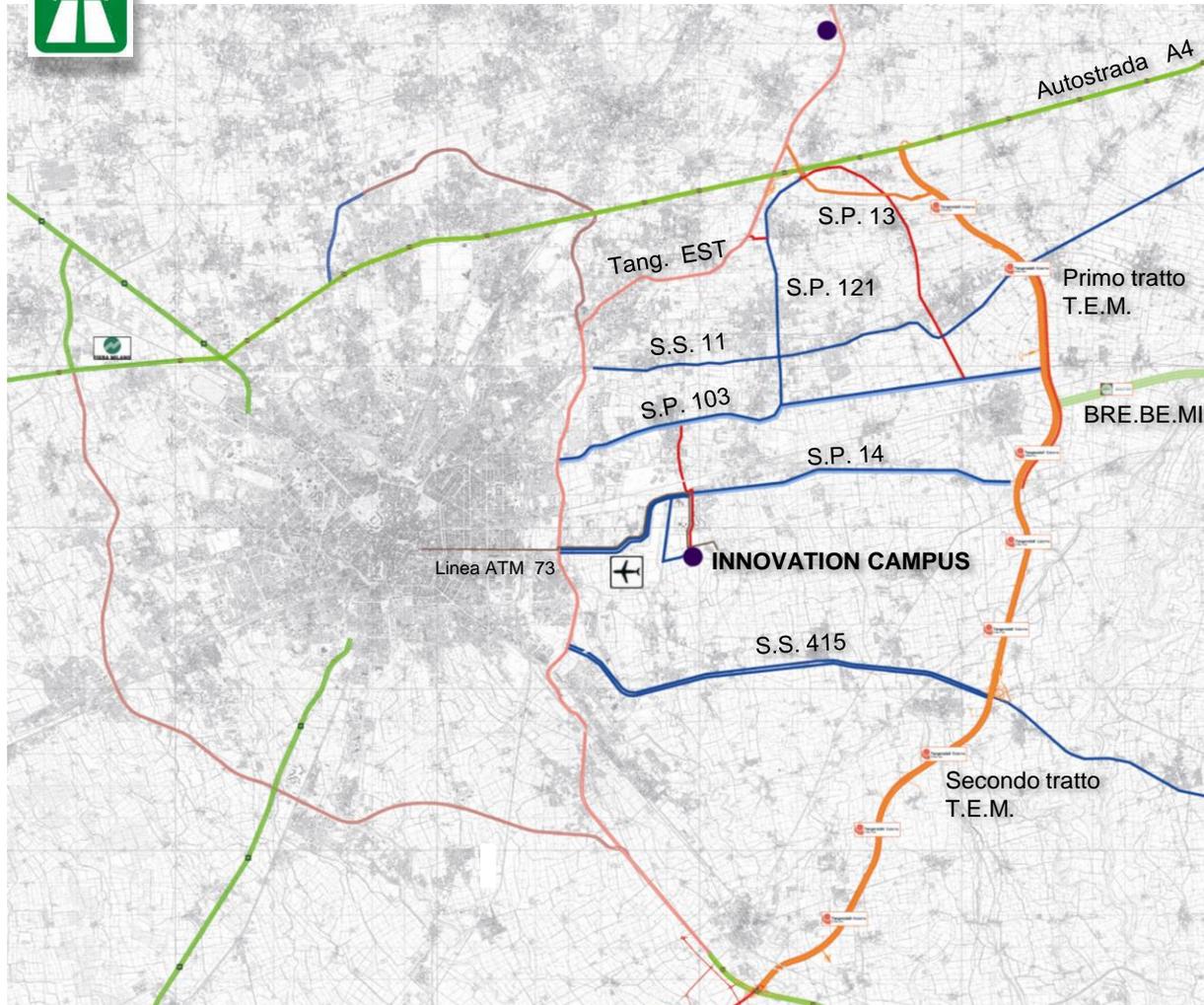


Linate Airport Accessibilità

Parigi	1h e 20 min.
Barcellona	1h e 40 min.
Londra	1h e 45 min.



Sistema infrastrutturale e viabilistico



Ipotesi di percorrenza

2011



2012



2013 PRIMO TRATTO T.E.M.



2015 COMPLETAMENTO T.E.M.

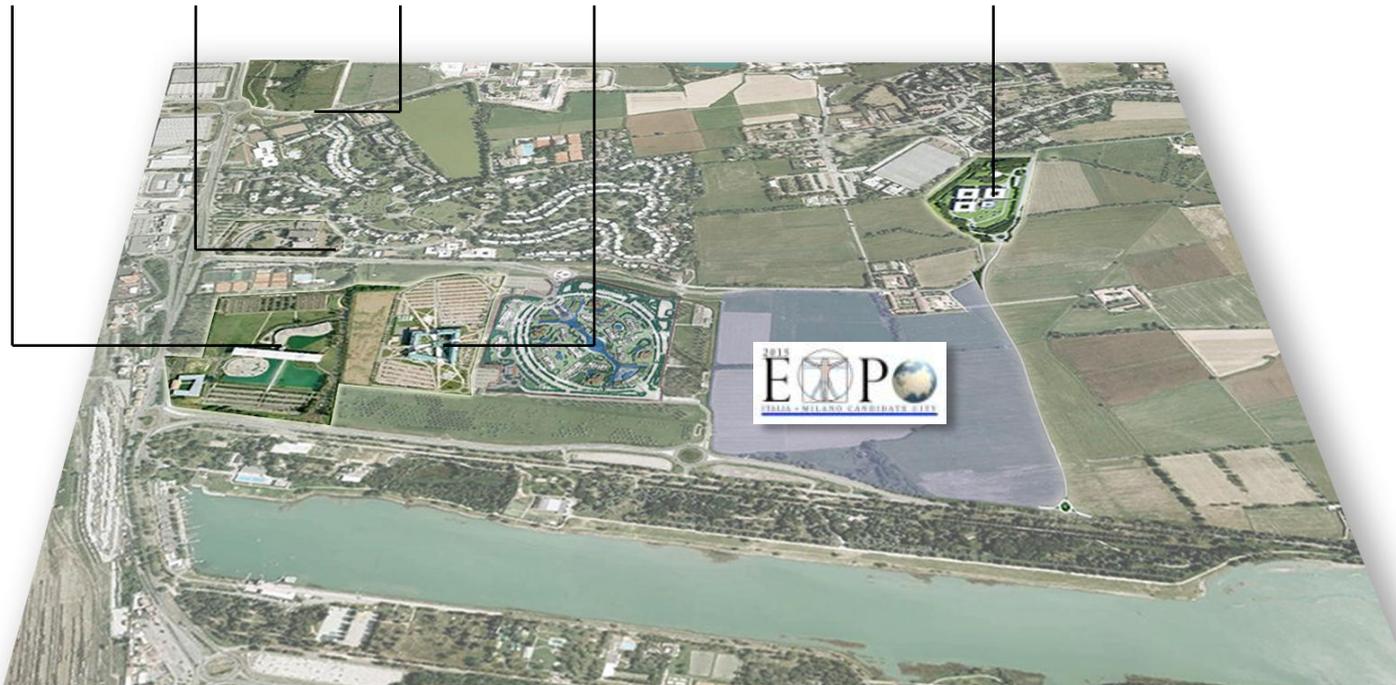


Antonio Sala – Vitali Group

28 giugno 2012
Milano

INNOVAZIONE WORK AND LIFE





Parco IDROSCALO



Castello MIRAZZANO



Sede MONDADORI



Sede 3M



Sede IBM

Innovation Technology

A NEW SILICON VALLEY

vantaggi comunicativi verso
Media, Partner, Clienti

Valorizzazione dell'immagine
aziendale e forte riconoscibilità

possibili **partnership**
con multinazionali leader

Un'area **verde** di oltre 10.000.000 di
mq. dotata di strutture sportive e
ricettive



50.000 mq di uffici open space **30.000** mq di parcheggi coperti **70.000** mq Giardini ricreativi
10.000.000 di mq di area verde **4** viabilità indipendenti al servizio di ogni conduttore

Antonio Sala – Vitali Group

28 giugno 2012
Milano

FUNZIONALITA' ED EFFICIENZA



Microsoft Innovation Campus

Developer and end-user co-operation

Cristian Vitali – Vitali Group

Dalla Corte Agricola...



Microsoft Innovation Campus

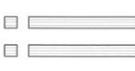
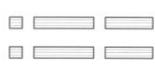
Developer and end-user co-operation

Cristian Vitali – Vitali Group

...alla Corte Tecnologica



La scelta tipologica

Tipologia					
GEA (1 piano)	3.750 m ²	3.750 m ²	3.750 m ²	3.750 m ²	3.750 m ²
GEA (4 piani)	15.000 m ²	15.000 m ²	15.000 m ²	15.000 m ²	15.000 m ²
Superficie di facciata					
	7.235 m ²	7.185 m ²	7.235 m ²	6.430 m ²	7.185 m ²
Superficie totale	14.735 m ²	14.685 m ²	14.735 m ²	13.930 m ²	14.685 m ²
Volume	67.500 m ³	67.500 m ³	67.500 m ³	67.500 m ³	67.500 m ³
S / V	21,8%	21,7%	21,8%	20,9%	21,7%
Distanza tra punti più lontani	178 m	178 m	125 m	110 m	178 m

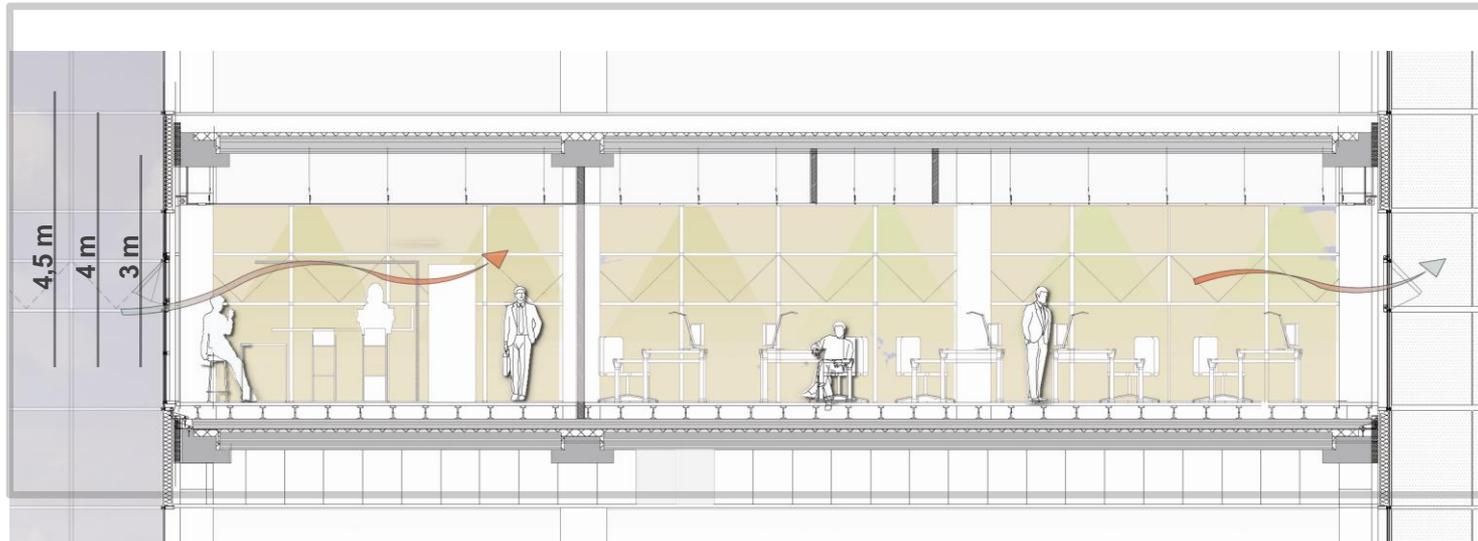
S/V

indica il rapporto tra la superficie disperdente ed il volume. Tra le forme possibili la tipologia a corte è quella che garantisce la **minore dispersione termica**

DP

Nella tipologia pianta a corte la **distanza tra i punti più lontani è la minore**. Questo comporta maggiore efficienza lavorativa e minori costi di gestione dell'edificio.

La tipologia strutturale - Sezione Piano Tipo



Flessibilità impiantistica

i 4 m di altezza netta interna favoriscono la scelta di un'ampia gamma di tipologie impiantistiche

Efficiente aerazione naturale

i singoli moduli di facciata apribili favoriscono l'aerazione naturale di tutte le postazioni di lavoro

Efficiente illuminazione

i 3 m di altezza netta delle pareti vetrate di facciata garantiscono la corretta illuminazione naturale

Efficienza occupazionale

i 20 m di manica di piano garantiscono la massima capacità occupazionale in termini mq/persona

L'Efficienza della Pianta di Piano



Capacità occupazionale

Le uscite di Sicurezza e i servizi di piano sono dimensionati per garantire una capacità occupazionale di 330 persone a piano, pari ad una postazione ogni 10 mq.

Efficienza spaziale

Spazi tecnici e servizi igienici sono localizzati negli angoli permettono di evitare sprechi di spazi lavorativi

Flessibilità strutturale

garantisce la possibilità di disporre di uffici sia open space che direzionali, meeting, aree lounge/relax, aree ced, storage...

Ottima illuminazione naturale

l'impianto architettonico a corte e le facciate vetrate permettono una perfetta distribuzione della luce sul piano di lavoro

Efficaci sistemi di risalita

mettono in contatto gli edifici tra loro e la loro posizione esterna rispetto al piano permette di non sprecare spazio dedicabile al lavoro

Antonio Sala – Vitali Group

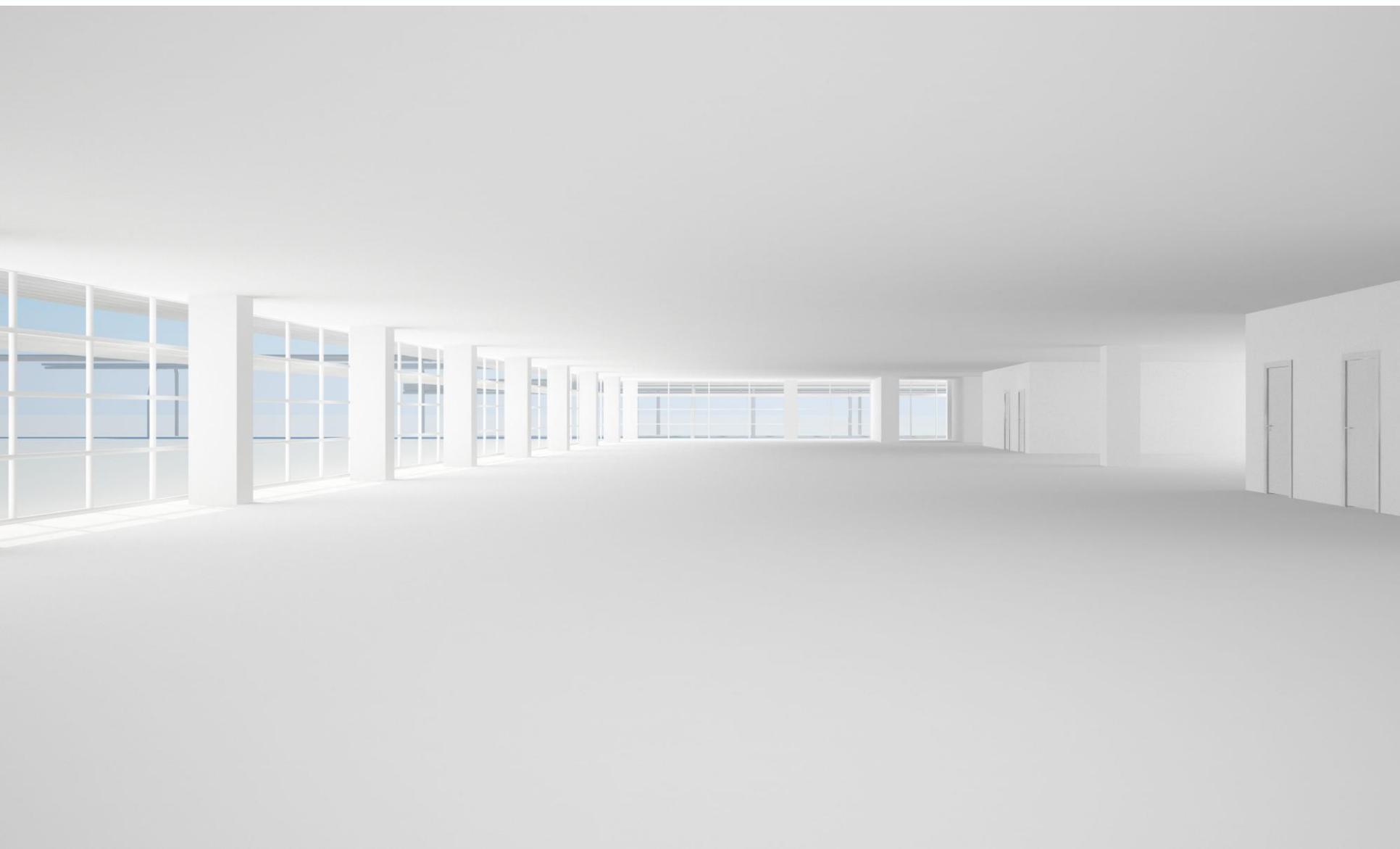
28 giugno 2012
Milano

FLESSIBILITA' DELLO SPAZIO



Antonio Sala – Vitali Group

28 giugno 2012
Milano



Antonio Sala – Vitali Group

28 giugno 2012
Milano



GREEN ED ECO SOSTENIBILITA'



Antonio Sala – Vitali Group

28 giugno 2012
Milano



INNOVATION CAMPUS

GREEN BUILDING CERTIFICATION

L.E.E.D.

Leadership in Energy and
Environmental Design





Sostenibilità del sito

+70% dedicato a spazi a verde



Gestione idrica

+40% risparmio del consumo d'acqua potabile



Energia e atmosfera

+30% risparmio sul costo dell'energia necessaria



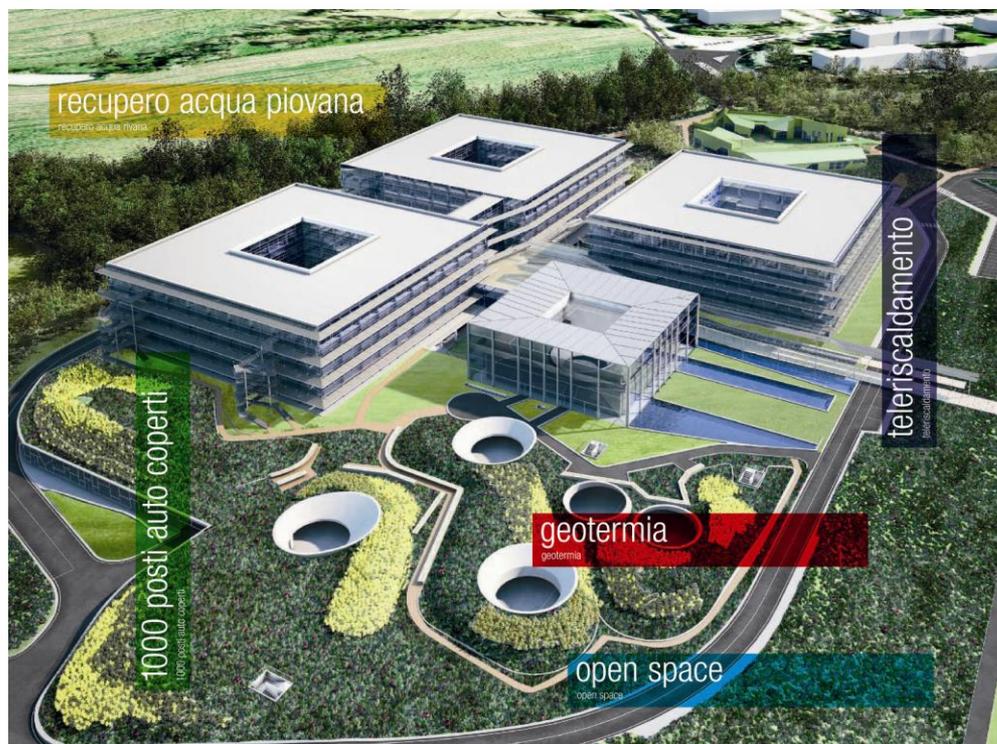
Risorse e materiali

+30% dei prodotti utilizzati costituito da materiali riciclati



Qualità aria interna

+30% ventilazione e ricambio d'aria interni rispetto standard



Antonio Sala – Vitali Group

28 giugno 2012
Milano

RISPARMIO ENERGETICO



Antonio Sala – Vitali Group

28 giugno 2012
Milano



Fotovoltaico e pannelli solari

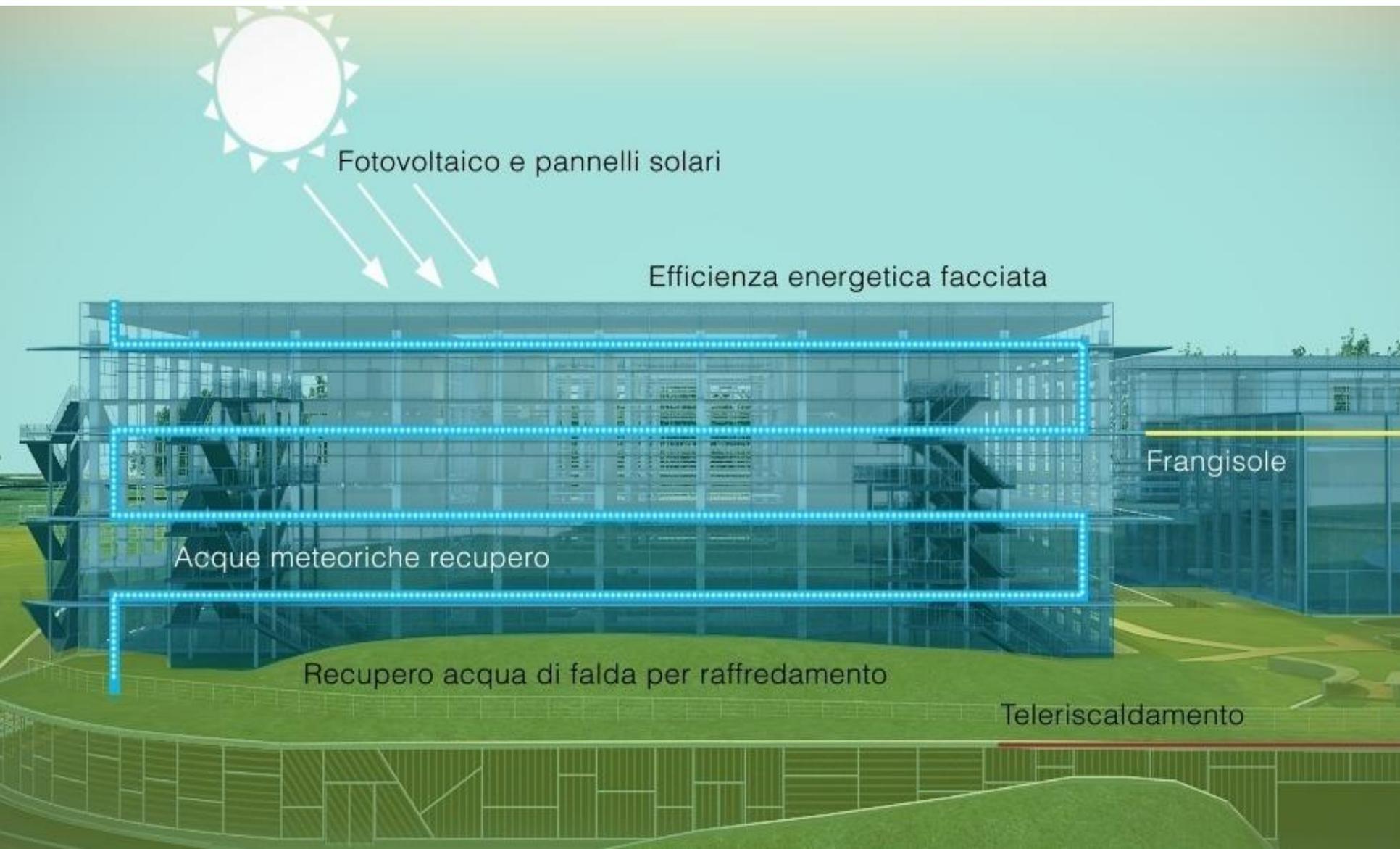
Efficienza energetica facciata

Frangisole

Acque meteoriche recupero

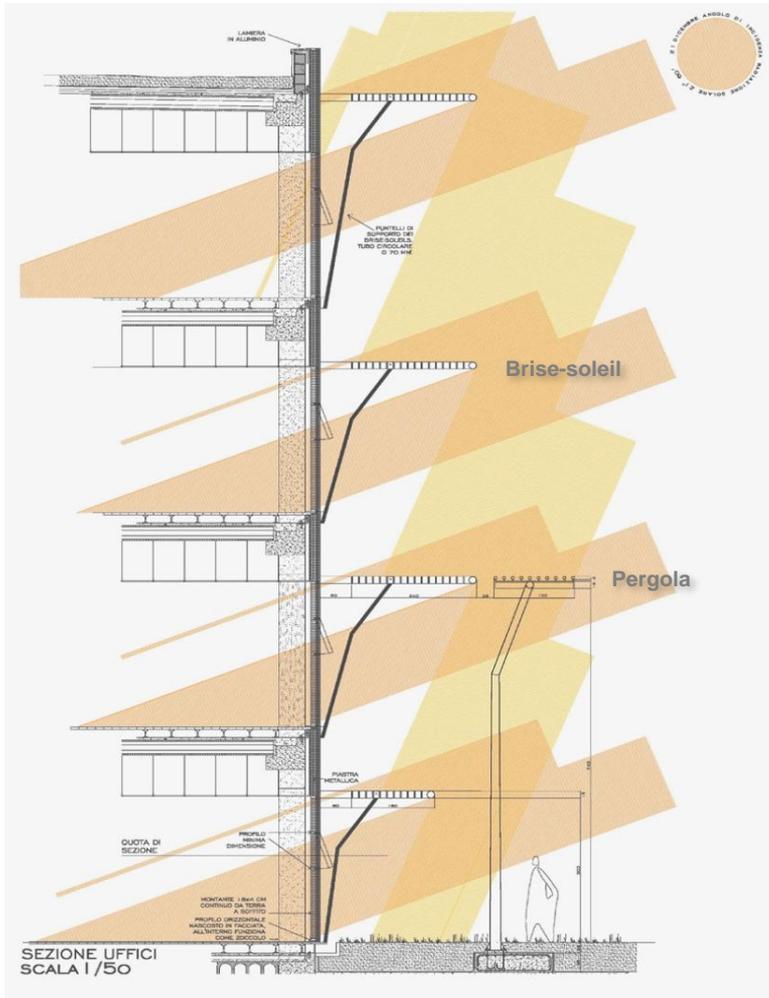
Recupero acqua di falda per raffreddamento

Teleriscaldamento

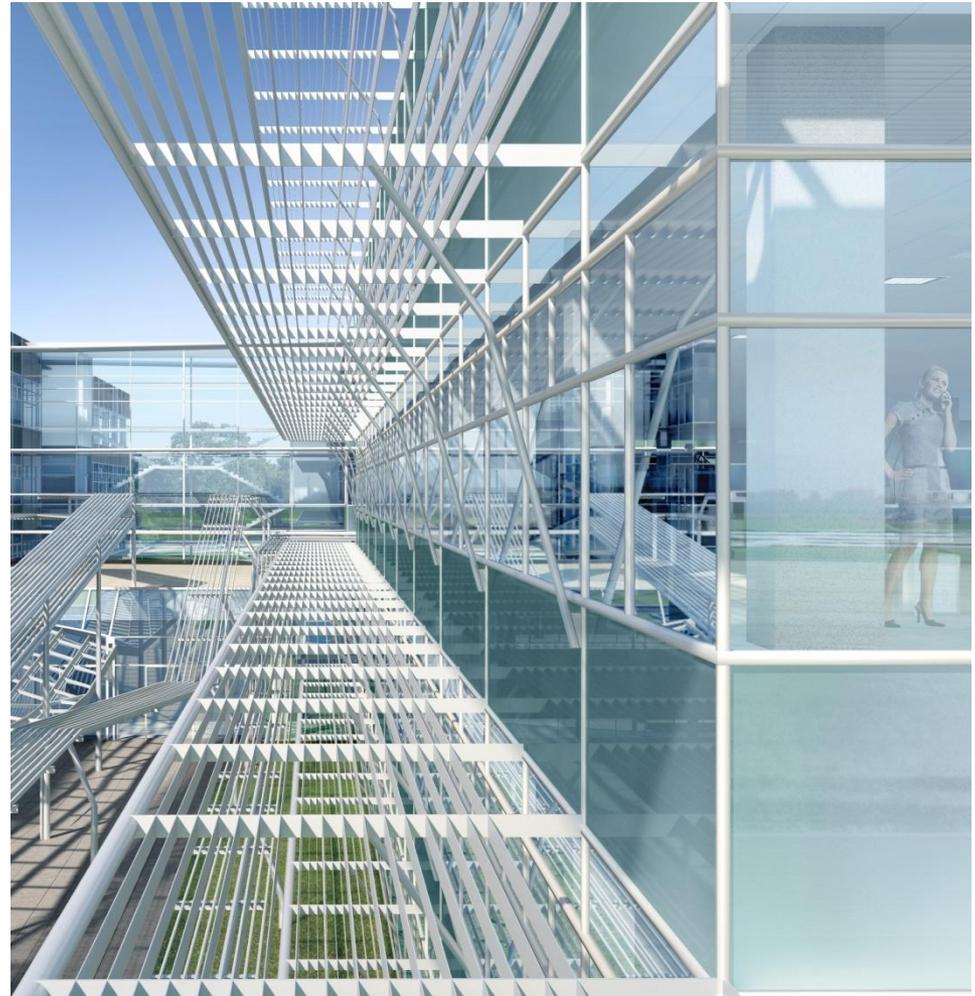


Antonio Sala – Vitali Group

28 giugno 2012
Milano



Studio della radiazione solare: 21 Giugno/21 Dicembre



Facciata continua con alta efficienza energetica

Antonio Sala – Vitali Group

28 giugno 2012
Milano

INTEGRAZIONE PAESAGGITICA



Antonio Sala – Vitali Group

28 giugno 2012
Milano



Antonio Sala – Vitali Group

28 giugno 2012
Milano

QUALITA' COSTRUTTIVA
E DURABILITA'



Antonio Sala – Vitali Group

28 giugno 2012
Milano



Antonio Sala – Vitali Group

28 giugno 2012
Milano



Antonio Sala – Vitali Group

28 giugno 2012
Milano



Antonio Sala – Vitali Group

28 giugno 2012
Milano



Antonio Sala – Vitali Group

28 giugno 2012
Milano



Focus sulla Zona Sud della Provincia di Milano