

CAP HOLDING SPA

NUOVO HEADQUARTER

STUDIO DI FATTIBILITA'

MARZO 2015

INTRODUZIONE

Il Gruppo CAP, partecipato da 192 Comuni, gestisce "in house providing" il servizio idrico integrato nell'area metropolitana della ex provincia di Milano e nelle province di Monza-Brianza e Pavia, servendo un'area con una popolazione superiore ai 2 milioni di abitanti.

Il patrimonio e la dimensione del Gruppo CAP, consentono di collocare l'azienda in posizione di assoluta eccellenza fra le monoutility italiane dell'acqua.

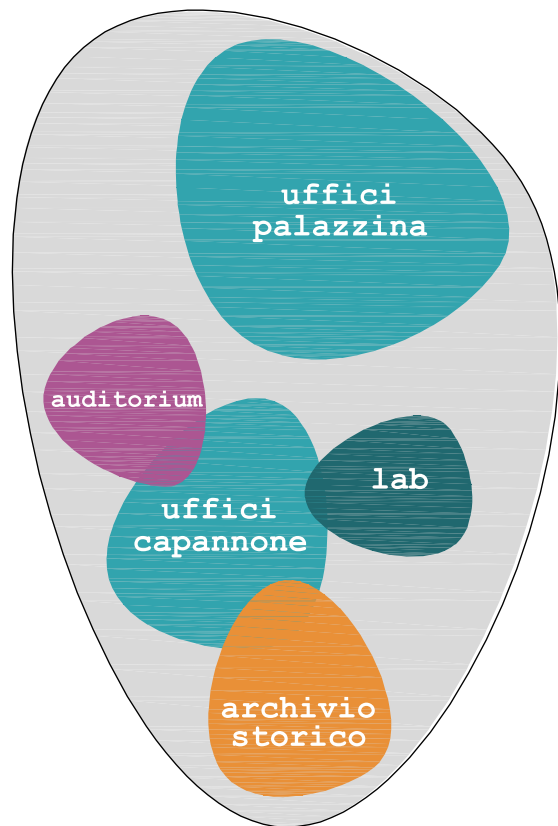
Un profilo aziendale dal quale, conseguentemente, emerge l'esigenza di dotarsi di un headquarter adeguato all'immagine che deve accompagnare una società di questo livello.

In questa direzione si muove il presente studio di fattibilità che prende in esame la possibilità di razionalizzare e valorizzare la risorsa immobiliare costituita dall'area di via Rimini a Milano, sede in proprietà di Amiacque Srl, società operativa di CAP Holding Spa.

Qui infatti potrebbero essere trasferiti anche gli uffici della holding, attualmente localizzati ad Assago; prospettiva che con il risparmio dell'attuale affitto, consentirebbe di ammortizzare in tempi rapidi i costi di investimento necessari per realizzare il nuovo edificio.

Razionalizzazione e valorizzazione sono dunque i presupposti fondanti di questa operazione.

MILANO
VIA RIMINI



ASSAGO



via rimini	2800 mq
palazzina	8400 mc
via rimini	3500 mq
capannone	25000 mc
assago	4500 mq
	16000 mc
totale	10800 mq
	49400 mc

SITUAZIONE ATTUALE

L'attività lavorativa del gruppo CAP - Amiacque è in questo momento frazionata in **più edifici** e in **più sedi distaccate** tra loro di alcuni chilometri.

La sede di **via Rimini** in Milano è costituita da due fabbricati:

uno denominato "**palazzina**" che consiste in un edificio di tipo assimilabile al residenziale, con corridoio centrale e di **5 livelli** fuori terra di cui il rialzato sfalsato di mezzo piano con conseguenti **problematicità** di accesso al pubblico, per un totale di ca. **2.800 mq.**

il secondo edificio è un **capannone** industriale di altezza ca. 6 mt **adattato** a contenere uffici (ca. 1.700 mq) laboratori di analisi (ca. 475 mq) un archivio (ca. 625 mq) e un auditorium per circa 180 posti, per un totale di ca. **3.500 mq.**

Nel comune di **Assago** CAP Holding occupa una superficie lorda di ca. **4.500 mq** distribuiti sul quinto, sesto e metà del settimo piano di uno degli edifici del recente intervento terziario-direzionale realizzato ad Assago Fiori Nord.

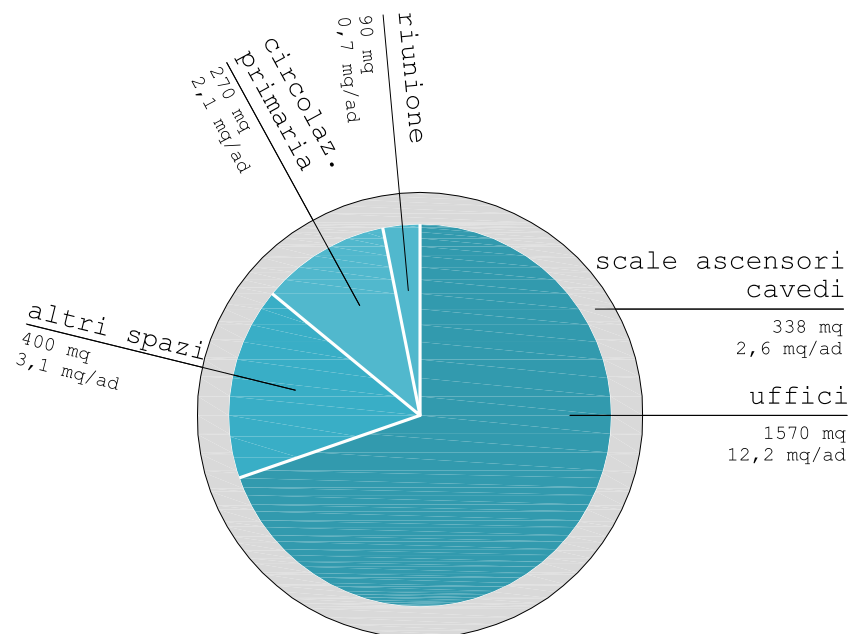
La superficie totale delle tre sedi assomma a **10.800 mq** cui corrisponde una **cubatura "riscaldata"** di ca. **50.000 mc.**




SITUAZIONE ATTUALE VIA RIMINI - PALAZZINA



Dall'analisi dello stato attuale risultano nella palazzina ca. 130 addetti.

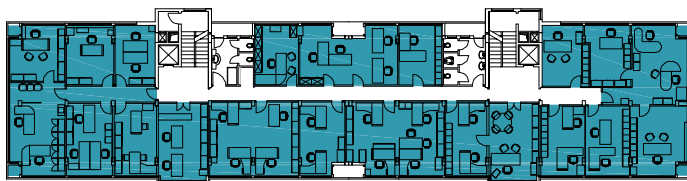
L'edificio è stato recentemente oggetto di interventi di riqualificazione energetica con particolare riferimento all'involucro (cappotto e serramenti). Permangono tuttavia alcune criticità:

- scale interne di dimensione inferiore a cm 120
- ascensori inferiori per dimensione ai minimi per trasporto di persone disabili
- divisori murari degli edifici non modificabili e privi di permeabilità visiva



	sup. netta	2330 mq
	sup. lorda	2670 mq
	n. addetti	129

	18,1 mq/ad
	20,7 mq/ad



SITUAZIONE ATTUALE VIA RIMINI - CAPANNONE

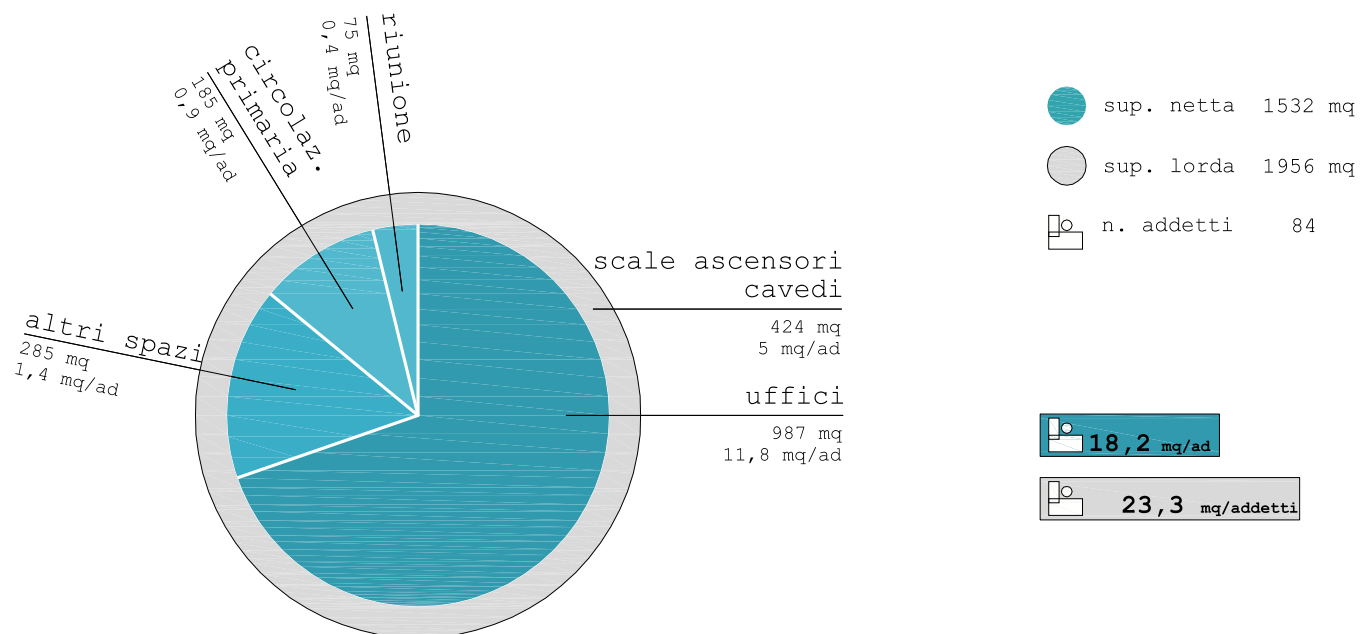
Il capannone comprende alcuni locali di servizio, l'auditorium di 490 mq (180 posti), un archivio di 635 mq, laboratori per 480 mq e 1.850 mq di uffici.

Le zone operative ospitano attualmente ca. 85 addetti.

Per il capannone si prevede la demolizione integrale in quanto non sussistono validi motivi per riqualificare un edificio con altezza interna sovradimensionata e con criticità costruttive diffuse.

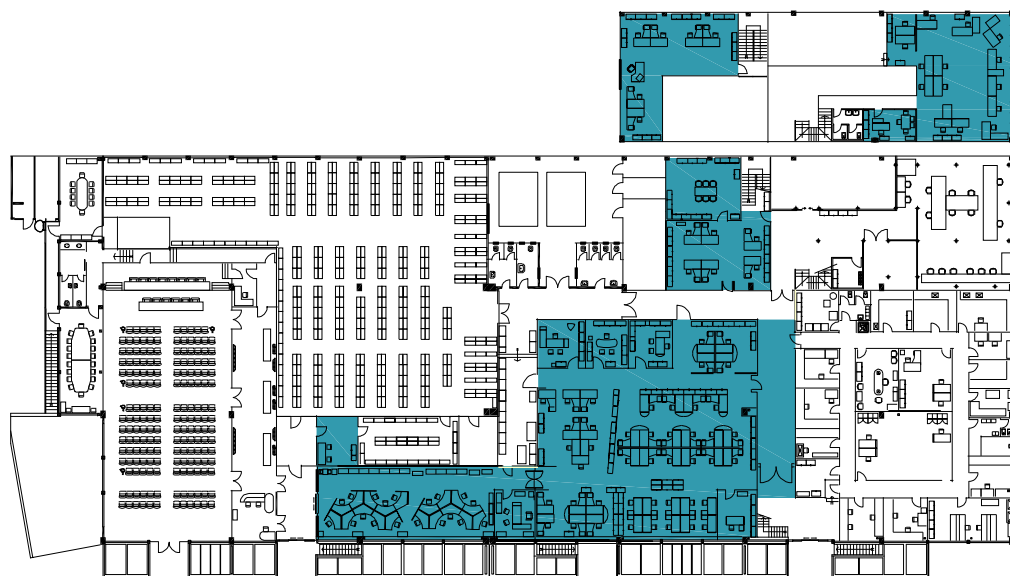
Si evidenzia in particolar modo il rapporto metri cubi per addetto di 4-5 volte superiore al normale con evidenti extra costi energetici.

L'edificio è caratterizzato da altezze eccessive rispetto alle funzioni insediate e da materiali energeticamente inefficienti; le condizioni che pertanto sollecitano la sua sostituzione con una nuova costruzione in grado di rispondere ai requisiti del programma di progetto.

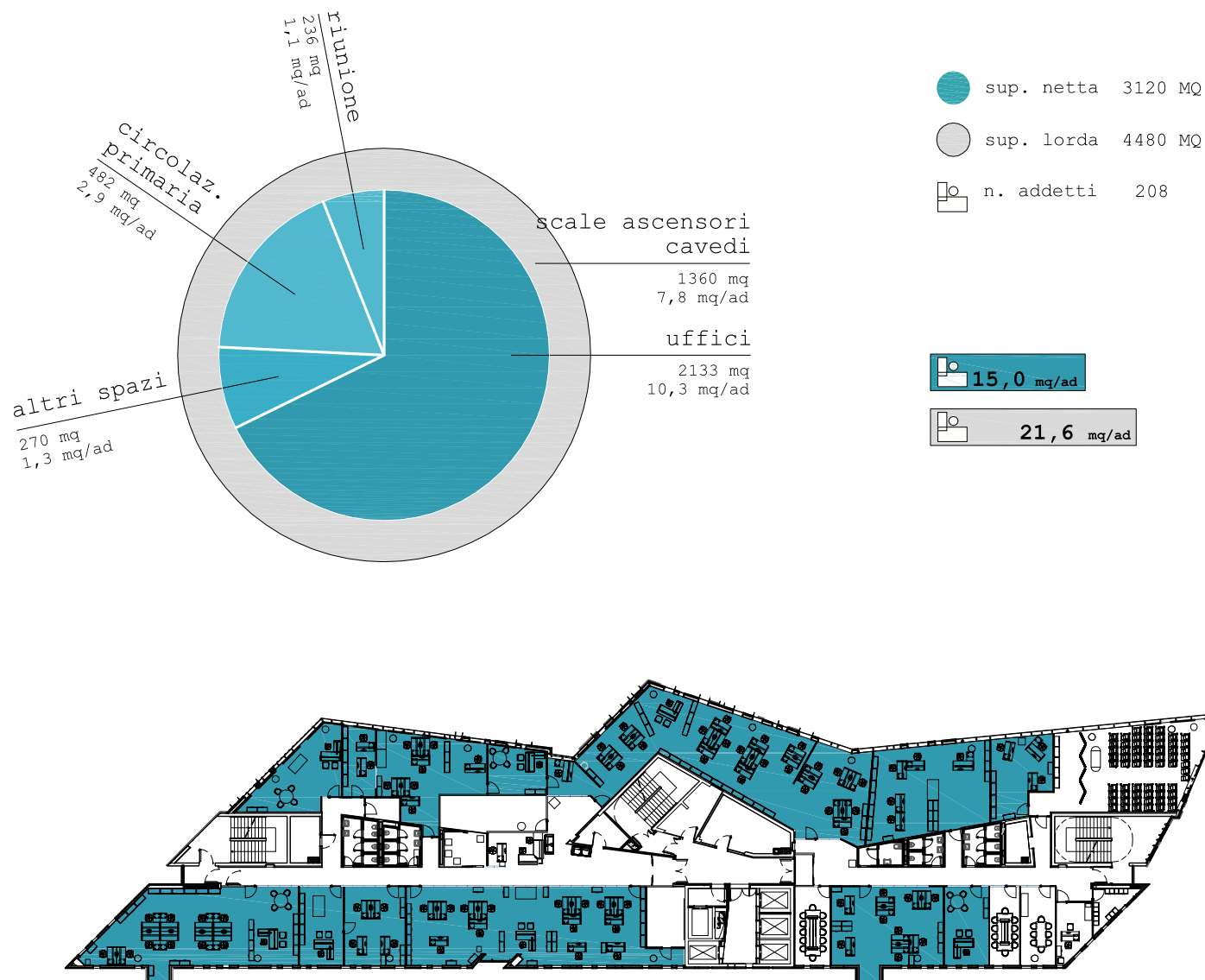


18,2 mq/ad

23,3 mq/addetti



SITUAZIONE ATTUALE ASSAGO

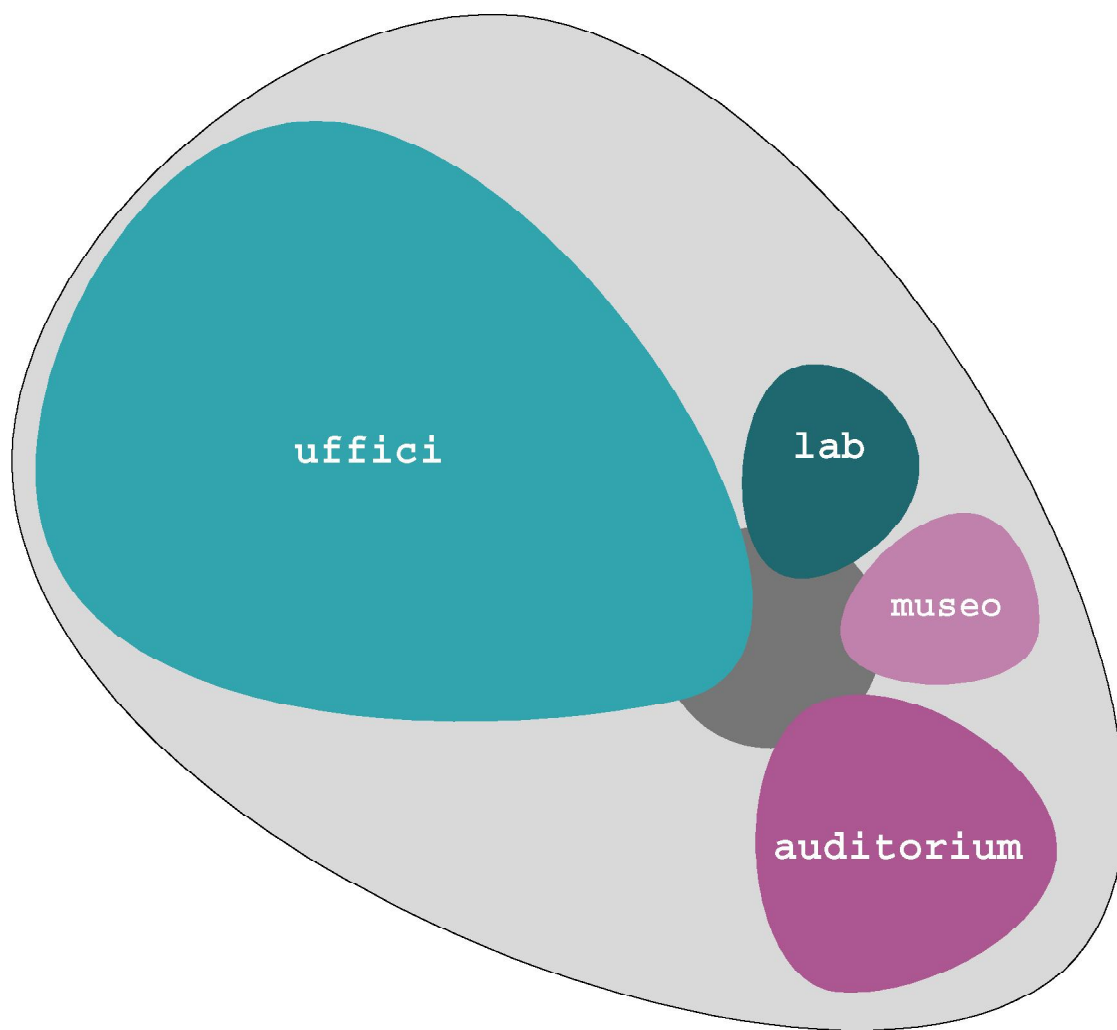


La sede di CAP Holding occupa una superficie lorda di 4.480 mq distribuiti sul quinto, sesto e metà del settimo piano di uno degli edifici del recente intervento terziario-direzionale realizzato ad Assago Fiori Nord. Negli uffici sono attualmente presenti ca. 210 addetti così ripartiti:

Alcune caratteristiche dell'intero edificio gravano sugli spazi di lavoro:

- ciascun piano è completamente diviso in due dal blocco ascensori con conseguenti rigidità ed extra costi di controllo degli accessi
- la superficie destinata a scale ed ascensori cavedi e servizi occupa in percentuale una quantità di spazio assai rilevante e superiore alla media
- le irregolarità geometriche dell'edificio limitano l'efficiente utilizzo degli spazi di lavoro
- scarsa flessibilità degli impianti termici ed illuminazione negli adattamenti ai moduli degli uffici

Nel parcheggio posto al piede dell'edificio sono disponibili ca. 50 posti auto.



PROGRAMMA

Le **esigenze** manifestate dalla **committenza** riguardano in primo luogo la verifica della possibilità di realizzare sul lotto di via Rimini un nuovo edificio nel quale trasferire tutti gli uffici oggi operativi ad Assago, senza insostenibili interferenze con le **attività lavorative** in essere.

Il progetto degli **uffici** di questo studio di fattibilità esamina ipotesi differenti per standard di spazio previsto per ciascun addetto valutando la possibilità o meno di mantenere la palazzina uffici esistente.

Gli altri ambienti previsti dal programma sono:

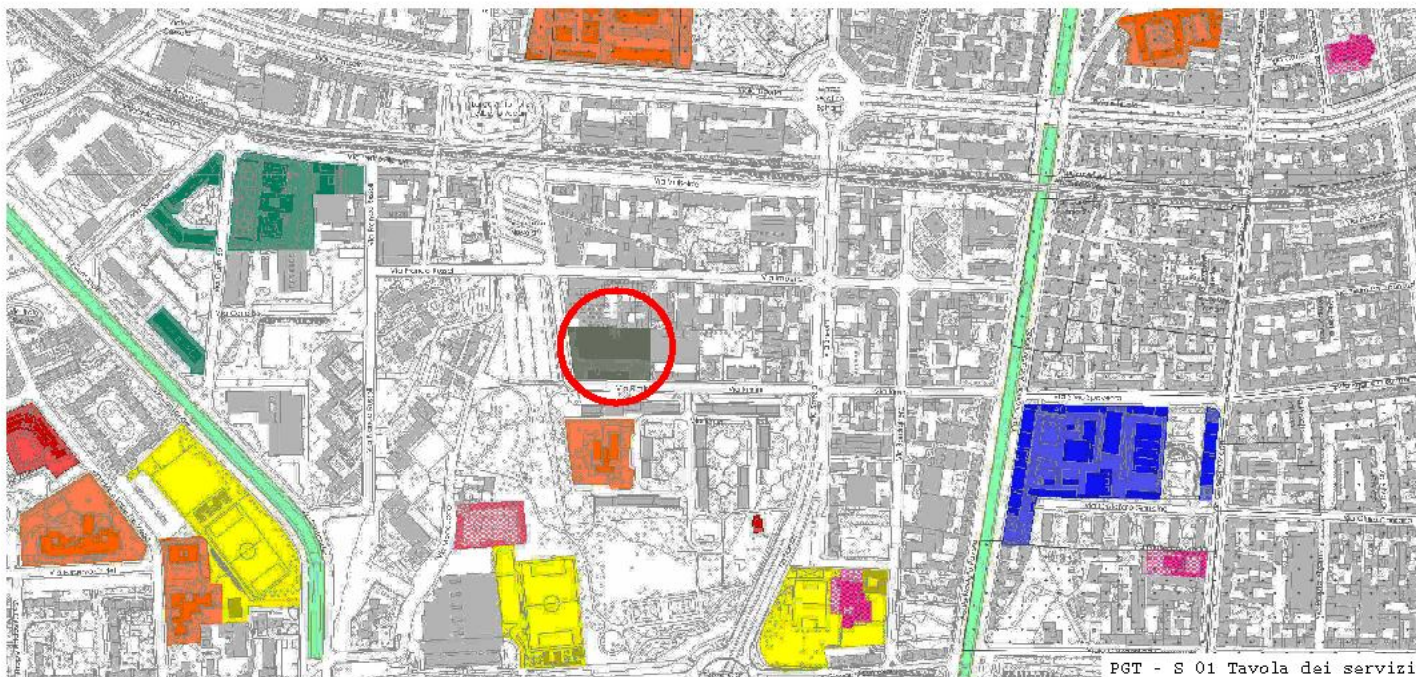
Una zona **reception** permette un unico controllo degli accessi.

L'**auditorium** implementa una funzione già esistente rendendola maggiormente adeguata a esigenze di indipendenza grazie al doppio ingresso sia tramite reception che diretto dalla strada.

Lo spazio **espositivo** è destinato al pubblico e alle visite scolastiche; ospita le attrezzature didattiche già esistenti in un contesto direttamente a contatto con il verde del giardino.

Il **laboratorio di analisi** replica gli spazi attualmente già esistenti, ma con maggiore accessibilità e visibilità.

L'interrato ospita l'**autorimessa** che in parte riutilizza la zona interrata esistente.



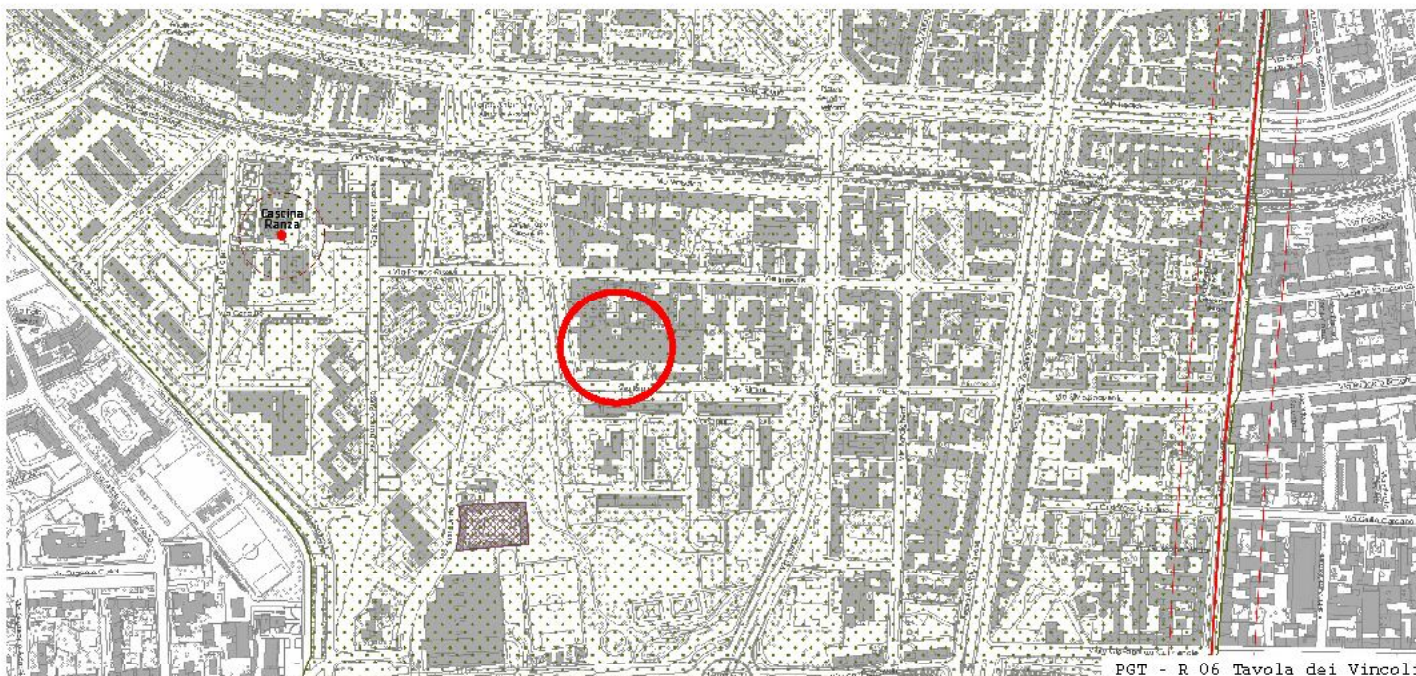
PGT - S 01 Tavola dei servizi

INQUADRAMENTO URBANISTICO

L'area di via Rimini presenta un quadro urbanistico che favorisce eventuali interventi in nuova costruzione e/o ampliamento. Il Piano dei Servizi del PGT del Comune di Milano approvato in data 22 maggio 2012 classifica l'area come "Infrastruttura tecnologica e per l'ambiente".

Grazie a tale classificazione eventuali nuove volumetrie non costituiscono Slp in quanto "servizio" e sono pertanto esenti da limiti quantitativi oltre ad essere esenti da oneri urbanistici, in relazione alla particolare attività di servizio pubblico ospitata negli edifici.

I vincoli presenti sull'area sono quindi esclusivamente quello paesaggistico ex Dlgs. 22-01-2004 n. 42 "dei Navigli" e quello dato dalle distanze dai confini e dai fabbricati limitrofi.



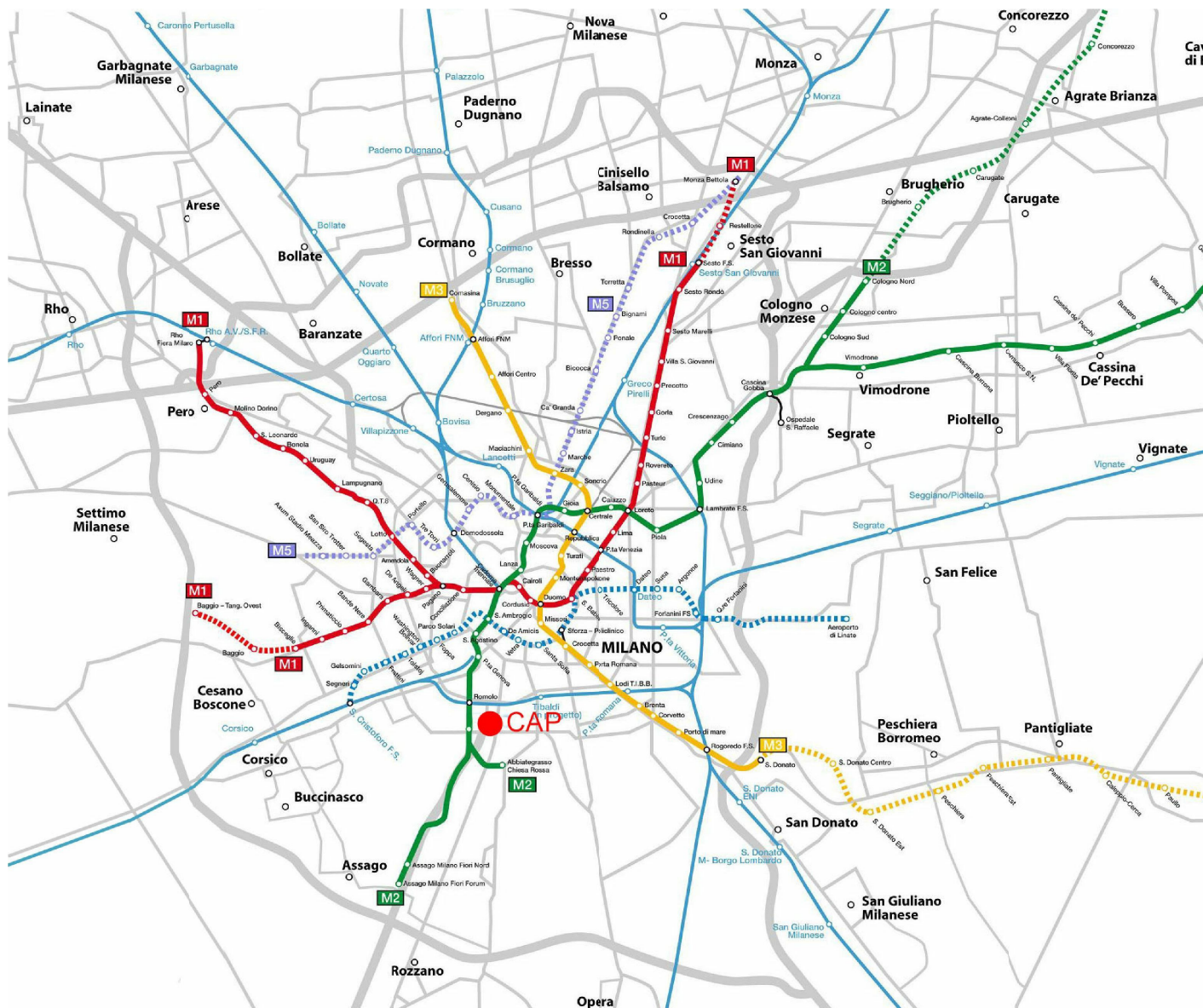
PGT - R 06 Tavola dei Vincoli

ACCESSIBILITA' TRASPORTO PUBBLICO

I collegamenti tramite i mezzi pubblici rappresentati dalla **linea M2 del metro** e dalla rete ferroviaria sono più che sufficienti a garantire la massima **accessibilità** al personale e agli ospiti del nuovo headquarter.

Grazie alla vicinanza con la fermata di **M2 Romolo** è possibile raggiungere anche tutte le altre stazioni ferroviarie di Milano Porta Garibaldi Cadorna e Centrale che convergono da nord e sulla linea verde M2.

A questa si è recentemente aggiunta la stazione ferroviaria **RFI Romolo** da cui transitano i treni verso la direttrice nord sud-ovest del territorio lombardo.



ACCESSIBILITA' TRASPORTO PRIVATO

La posizione di via Rimini risulta strategica nei confronti della accessibilità da e per i principali luoghi della città di Milano, grazie ai collegamenti viabilistici, metro e ferroviari.

Lo stesso vale per l'accessibilità ai comuni serviti da Cap Holding che è garantita dalla vicinanza con l'asse primario Famagosta - Assago a solo un chilometro di distanza.

L'ipotesi di trasferimento dell'archivio storico ad Abbiategrasso risulta in questo senso oltremodo valida. Le zone di Milano che godono di questa accessibilità sono solo quella di Romolo e quella di Lotto, tuttavia meno servita dai mezzi pubblici.

Queste caratteristiche di collegamento rapido con il centro di Milano e con il sistema delle province lombarde rendono davvero unica l'area di via Rimini, sollecitando per altro l'implementazione dell'autorimessa a servizio dei mezzi aziendali.



PROGRAMMA DIMENSIONAMENTO

Come evidenziato nelle schede di analisi, le zone destinate ad **uffici** dei fabbricati esistenti comprendono al loro interno una grande quantità di **spazio non finalizzato all'attività lavorativa**:

nel caso della **palazzina** questo avviene essenzialmente a causa della presenza di un livello seminterrato non completamente fruibile

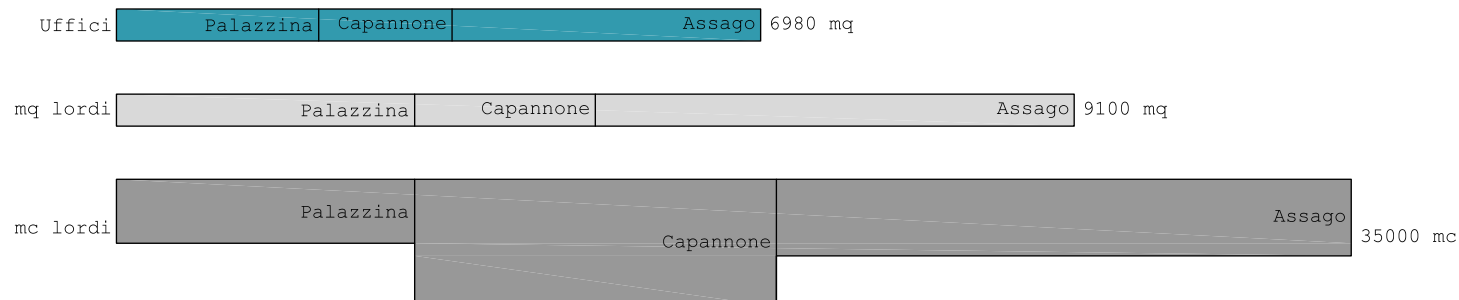
nel caso del **capannone** per via delle grandi altezze non utilizzate e a causa della scarsa razionalizzazione degli spazi adattati nel tempo

nel caso degli uffici di **Assago** alcune caratteristiche generali dell'edificio gravano sui tre livelli in affitto a Cap Holding: 1) divisione dei piani in due parti, 2) superficie destinata a scale ed ascensori cavedi e servizi in percentuale molto superiore alla media, 3) irregolarità geometriche

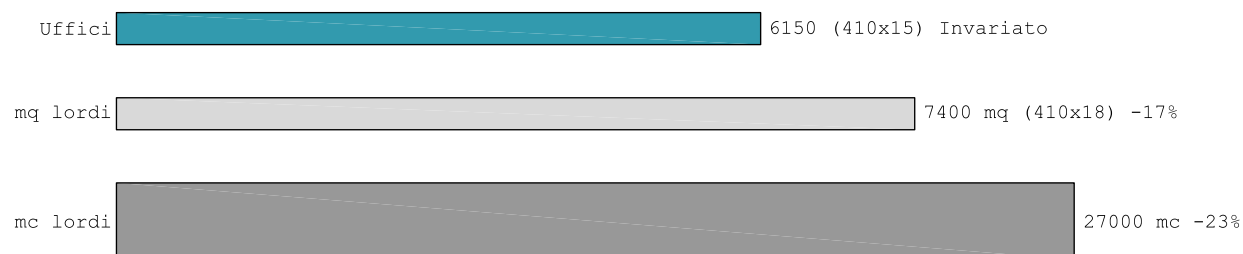
Il programma degli spazi destinati ad ufficio parte dall'assunto di **lasciare invariata la superficie netta totale** e di **razionalizzare gli spazi accessori**, grazie all'utilizzo di un **unico edificio** ottimizzato e sviluppato in verticale.

Il risultato, come illustrato nel diagramma a lato, è una **riduzione** di oltre il **15%** delle **superfici** a cui corrisponde una riduzione di oltre **20%** della **volumetria**

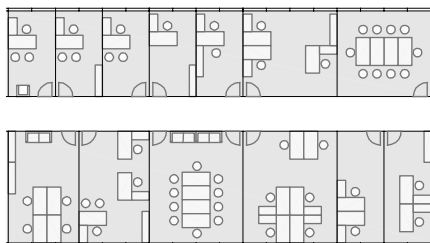
SITUAZIONE ATTUALE



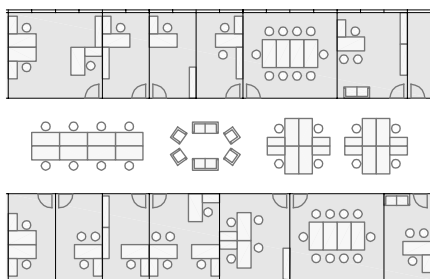
PROGRAMMA



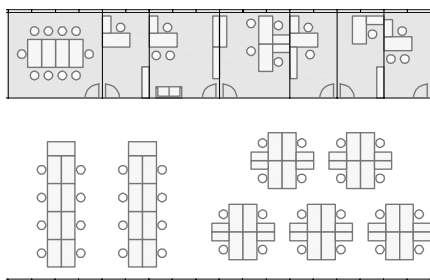
ALTERNATIVE TIPOLOGICHE



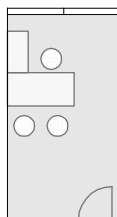
TIPOLOGIA A CELLE



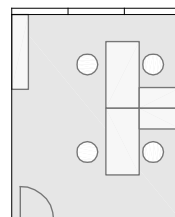
TIPOLOGIA COMBO



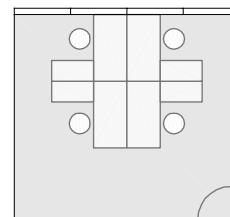
OPEN SPACE



2 moduli

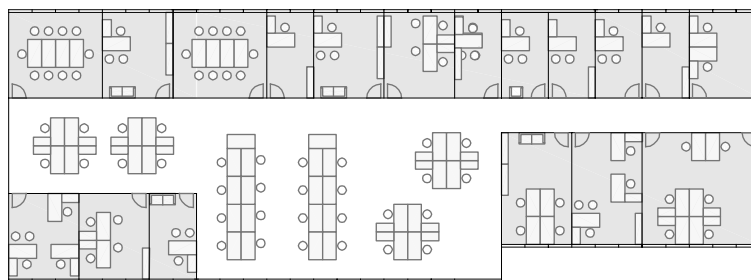


3 moduli



4 moduli

UNITA' BASE



FLESSIBILITA'

L'ipotesi di realizzazione di un nuovo corpo di fabbrica pluripiano deve partire necessariamente da alternative tipologiche per gli edifici per uffici da valutare con vincoli dimensionali dell'area.

Sono in linea di massima da scartare il tipo a torre, consigliato per volumetrie molto maggiori, e quello a corte dato che la dimensione del lotto non lo consente.

Nell'ambito della tipologia in linea esiste, in questa fase di studio, la possibilità di mantenere aperta una notevole flessibilità distributiva utilizzando un corpo di fabbrica di dimensioni mt 16x60 ca.

L'ampiezza così impostata dovrebbe consentire l'utilizzo di una maglia strutturale a corpo doppio con un solo pilastro centrale, mentre la dimensione in lunghezza è determinata dall'idea di ottenere un corpo di fabbrica che ospiti circa 50 addetti a piano.

La flessibilità d'uso deve consentire sia la riproposizione della tipologia a celle attualmente preponderante in via Rimini, che quella cosiddetta combo, gruppi e/o open-space.

Disponendo il corpo di fabbrica con giacitura est-ovest esiste anche un'interessante possibilità di destinare alla flessibilità open-space il lato sud, ovvero quello maggiormente soleggiato, disponendo l'asse dei pilastri mediani in posizione asimmetrica maggiormente verso nord e lasciando la pianta libera verso le zone open-space.