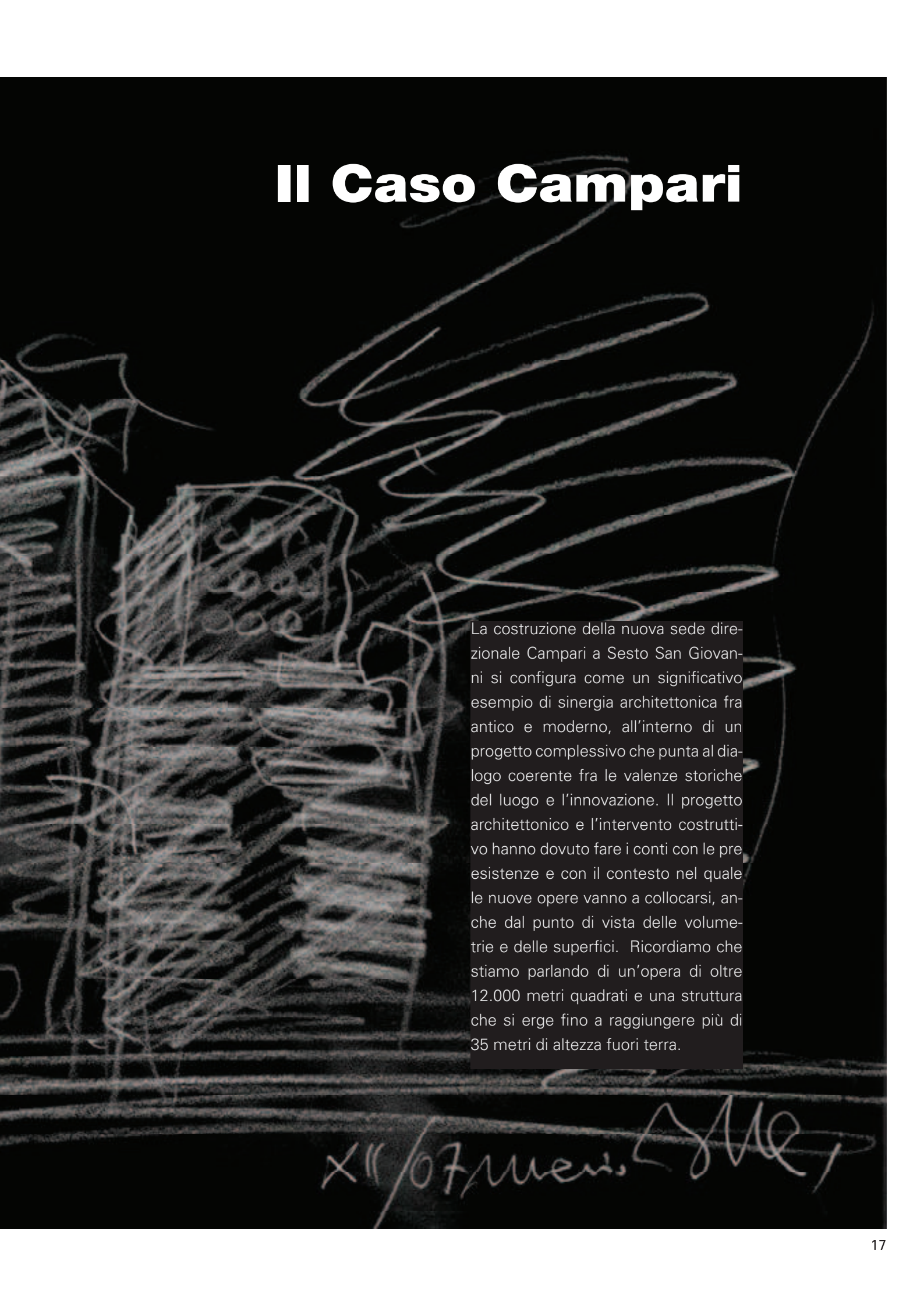


Il Caso Campari



La costruzione della nuova sede direzionale Campari a Sesto San Giovanni si configura come un significativo esempio di sinergia architettonica fra antico e moderno, all'interno di un progetto complessivo che punta al dialogo coerente fra le valenze storiche del luogo e l'innovazione. Il progetto architettonico e l'intervento costruttivo hanno dovuto fare i conti con le preesistenze e con il contesto nel quale le nuove opere vanno a collocarsi, anche dal punto di vista delle volumetrie e delle superfici. Ricordiamo che stiamo parlando di un'opera di oltre 12.000 metri quadrati e una struttura che si erge fino a raggiungere più di 35 metri di altezza fuori terra.

XII / 07 mens. (SME)

UN CANTIERE AD ALTA EFFICIENZA

Il comparto Campari era costituito da una fabbrica centenaria e da un parco situati nel comune di Sesto S. Giovanni. L'intervento di riqualificazione di quest'area ha previsto la demolizione dei vecchi stabilimenti e l'edificazione di nuovi edifici fra loro collegati. La nuova sede Campari è stata ricostruita attorno ad una memoria architettonica del vecchio edificio ed in fianco sono state realizzate due torri residenziali che equilibrano e completano l'impatto estetico di tutto il comparto.

Il progetto architettonico è stato redatto dall'Arch. Mario Botta, il progetto urbanistico dall'Arch. Giancarlo Marzorati, ed il progetto esecutivo e l'ingegnerizzazione dall'ufficio tecnico Moretti Contract.

La nuova sede Campari è costituita da nove piani fuori terra per un totale di circa 12000m², da una lobby di circa 1500m² e da un museo di circa 1000m² collocato nella palazzina storica.

Sono previsti anche due piani interrati per un totale di circa 12000m².

La struttura che compone l'edificio è interamente prefabbricata.

Per i piani interrati si è utilizzata una prefabbricazione di travi, pilastri e solai in calcestruzzo. I piani fuori terra sono composti da una stecca di nove solai e da un corpo ponte che posto ortogonalmente scavalca la palazzina storica dell'edificio industriale esistente.

Il corpo stecca è stato realizzato con una struttura mista acciaio e prefabbricato in c.a. Nello specifico i pilastri e le travi sono in acciaio e i solai in cemento armato prefabbricato.

Questa soluzione ha permesso di contenere la dimensione delle colonne portanti e di poter realizzare travi con lo stesso spessore dei solai.

L'utilizzo di solai in cemento ci ha permesso di avere una resistenza al fuoco di 120' senza l'utilizzo di ulteriori protezioni e di avere una maggiore rigidità delle strutture e quindi un maggior comfort in termini di vibrazioni e di acustica.

Il corpo a ponte è caratterizzato da due grandi travi reticolari lunghe 50mt e alte 9mt (due piani). Ognuna delle 2 travi pesa circa 130 tonnellate e appoggia su cuscinetti basculanti che contrastano le forze indotte dagli sbalzi termici. Siccome le travi potevano introdurre degli sforzi di torsione, sono state accostate ad un solaio di tipo scatolare che li contrasta.

Per gli impalcati del corpo ponte si è optato per una prefabbricazione completamente in acciaio che ha permesso di mantenere leggera la struttura stessa.

La piazza coperta, denominata Lobby, è stata realizzata con strutture prefabbricate in legno lamellare. Ha una conformazione ad arco in modo che il suo volume si raccordi gradualmente con il parco storico esistente anche grazie al giardino pensile che la caratterizza in copertura.

Le facciate, ulteriore elemento distintivo del progetto, presentano invece una "doppia pelle" in vetro e cotto a vista, tramite l'utilizzo di tavole che, oltre a definire un'identità estetica, hanno funzione frangisole e contribuiscono a migliorare la regolazione termica dell'intero edificio.









Tutta la facciata è in prefabbricato e viene montata a moduli con un sistema di appoggio a terra altamente tecnologico, impiegando i più moderni strumenti laser.

Era necessario avere una superficie di ricevimento della facciata con una serie di attacchi molto precisi, corredati da appositi dispositivi di regolazione.

Questa tecnologia ha permesso di evitare l'utilizzo di ponteggi esterni.

Per la climatizzazione si è realizzata una centrale a pompe di calore che utilizza l'acqua di falda permettendo di avere fluidi caldi e freddi sempre disponibili per le diverse necessità stagionali. Ciò permette che l'edificio sia indipendente dalla rete pubblica di teleriscaldamento e che abbia un'efficienza molto elevata dal punto di vista dei consumi energetici.

Questa scelta tecnologica, unita ad una grande cura degli isolamenti termici ed a facciate in vetrocamera ad alte prestazioni ha permesso la certificazione in Classe Energetica B a questa opera dalla "pelle in vetro".

L'intero progetto è stato sviluppato e realizzato da Moretti Contract con un preciso piano di intervento che prevede un planning ed un timing rigorosi, dove le varie squadre di lavoro intervengono ottimizzando le dinamiche operative ed esaltando la qualità del costruito.

Tutto l'edificio Campari è circondato da strade e da una linea metropolitana e quindi in un sito difficile in cui operare. Per costruire quest'opera si è dovuto realizzare una berlinese di pali su tutto il perimetro del comparto per procedere agli scavi degli interrati che hanno interessato tutta l'area.

Leonardo Pedrali

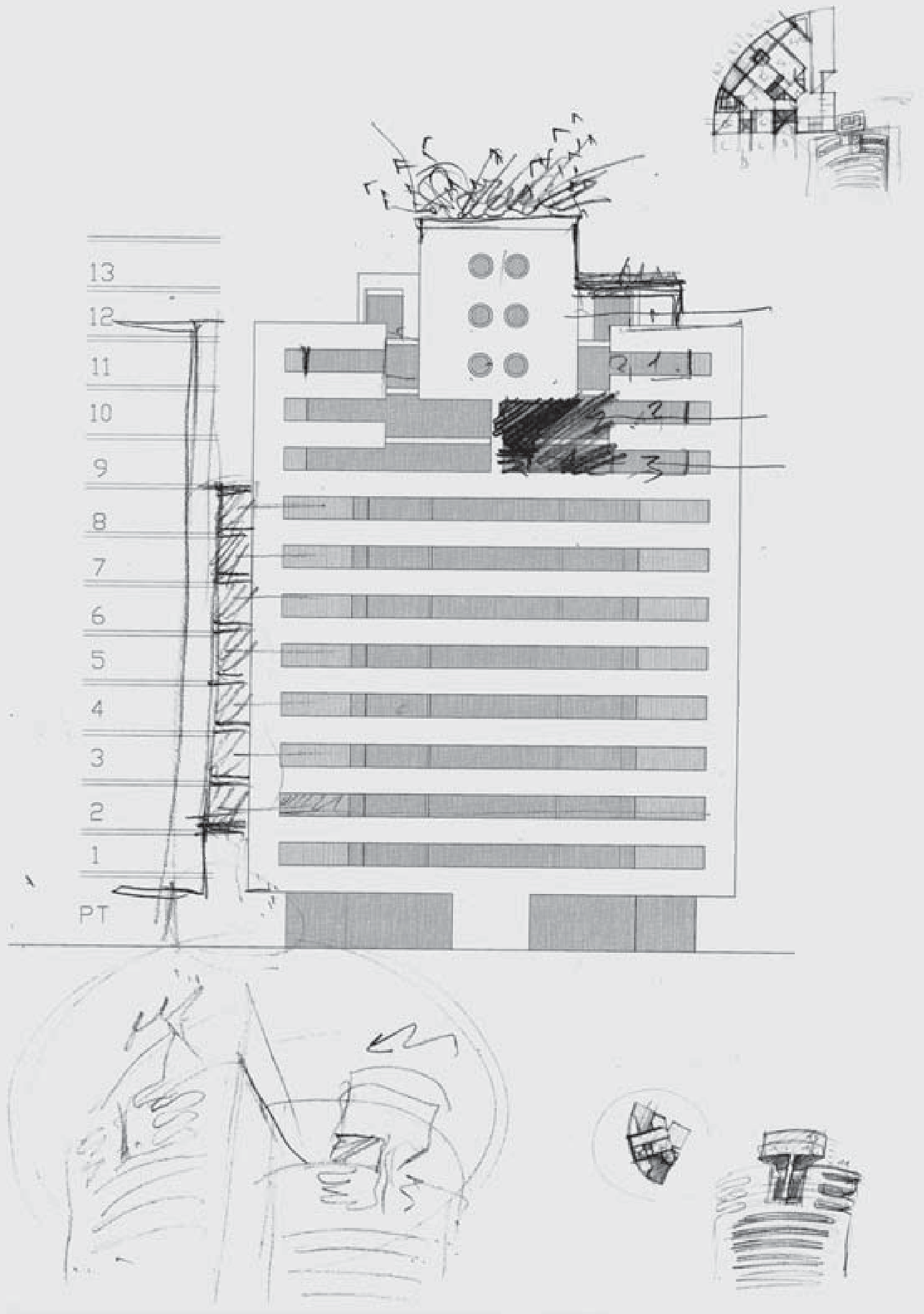
Responsabile progettazione Moretti Contract

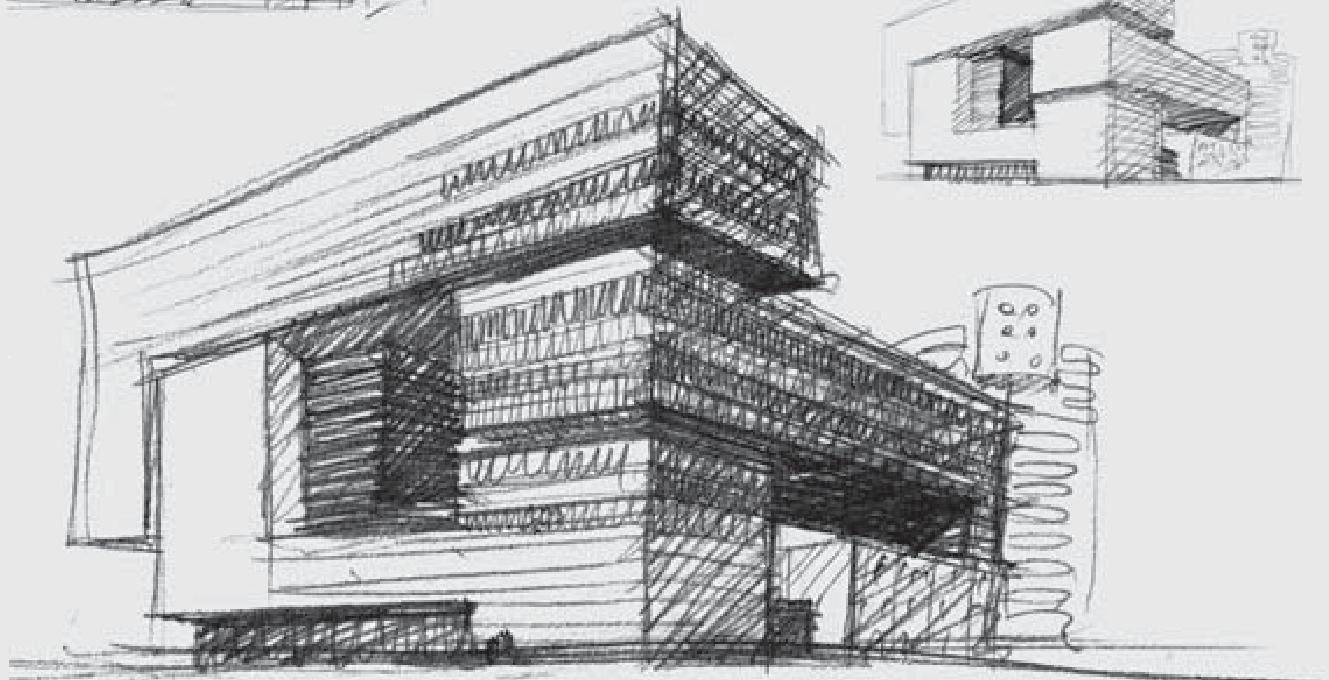
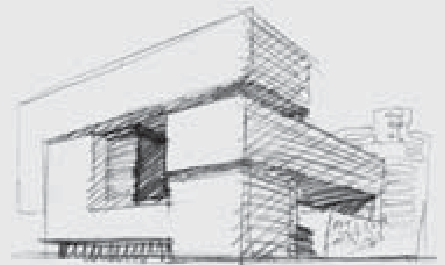
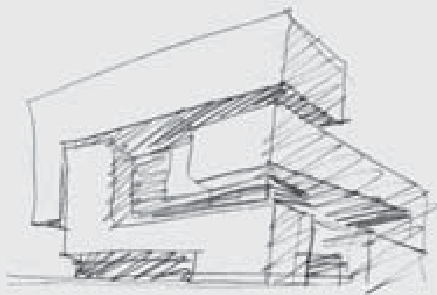
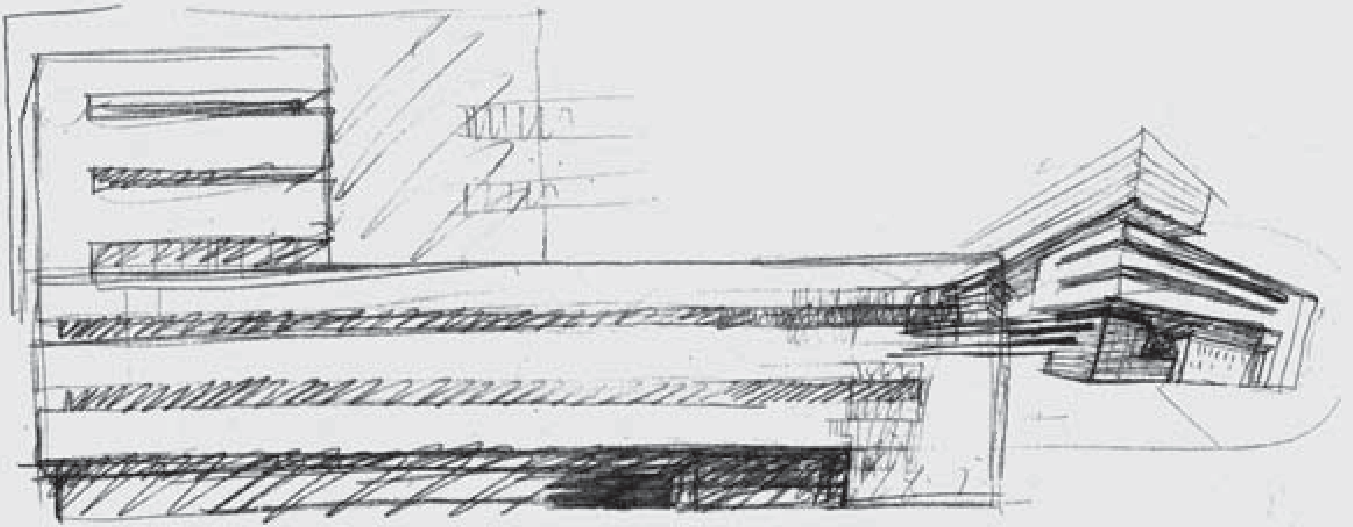
Le Residenze di via Campari

L'area degli ex stabilimenti Campari a Sesto San Giovanni costituisce uno dei più interessanti esempi di riqualificazione urbana, un laboratorio per l'architettura e la cultura costruttiva contemporanea anche per quanto riguarda edifici residenziali. La caratterizzante personalità architettonica degli edifici, creati anch'essi da Mario Botta, unisce un impatto estetico di alto pregio a soluzioni finalizzate a valorizzare la qualità dell'abitare e del vivere. L'obiettivo complessivo dell'impatto architettonico è quello di andare oltre il semplice effetto di involucro, per ridurre la vista delle grandi volumetrie con un particolare e accattivante gioco di rifrazioni. Le Residenze di Via Campari si caratterizzano per tecnologie ad alta efficienza che, mentre agiscono in sinergia per ridurre i consumi e l'impatto ambientale, favoriscono allo stesso tempo il comfort. Fra gli elementi caratterizzanti del progetto spiccano anche i giardini pensili, che andranno ad armonizzarsi con il verde del parco circostante. Un attrezzato centro fitness direttamente all'interno dell'area residenziale aggiunge ulteriore concretezza alla vocazione al benessere.









CAMPARA 06 M13 1

TRACCE OPERE

Il caso Campari

Il progetto di riqualificazione dell'area dismessa dello stabilimento di Sesto San Giovanni ha previsto la ricollocazione dei nuovi uffici Campari oltre la costruzione di un adiacente comparto residenziale.

L'edificio che diventerà il nuovo quartier generale del management Campari ha uno sviluppo imponente dal punto di vista dimensionale, si è quindi cercato di risolvere il problema con soluzioni che architettonicamente "movimentano" le diverse parti, per rendere più gradevole l'impatto con un accattivante gioco di rifrazioni create soprattutto dalle tavelle in cotto. Si determina infatti una variazione continua del valore di superficie in ragione del ciclo solare, che si modifica naturalmente secondo le ore della giornata. E' stata inoltre adottata la soluzione di lasciare delle trasparenze e dei momenti di respiro visivo da ogni lato, creando un parallelo ideale anche con l'antica palazzina Campari. L'obiettivo, nell'idea di Mario Botta, è quello di andare oltre il semplice effetto di involucro protettivo, per riqualificare l'edificio storico, quindi la memoria dell'azienda, come soggetto ancora attivo.

Accanto alla parte riguardante l'ex stabilimento, sono stati inseriti edifici destinati ad abitazioni di pregio, caratterizzati da una forma di un quarto di cerchio. Le due torri sono posizionate l'una accanto all'altra seguendo una diagonale immaginaria verso il basso in direzione della villa. La ragione della scelta è stata quella di non creare strutture che si incombessero sulla città, ma che si armonizzassero con il contesto circostante.

L'obiettivo è quello di riqualificare l'area, conservando però un importante bene storico come lo stabilimento. Per questa ragione il vecchio edificio della fabbrica, risalente al 1904, è stato mantenuto ed il nuovo edificio adibito all'amministrazione vi è stato costruito al di sopra.

La parte dello stabilimento conservata e recuperata è adibita a museo strutturato su due livelli. Si affaccia su una piazza coperta di circa 1400 m² pensata per convegni, sfilate di moda e grandi eventi. La copertura è di manto erboso, in continuità con il grande parco e con l'idea di ecosostenibilità che guida tutto il progetto. Adiacente, sorgerà una grande vasca "reflecting pool" in cui, grazie ad un magico effetto dell'acqua, si rifletteranno le forme degli edifici circostanti. Circa 4500 degli oltre 11 mila metri quadrati di parco saranno destinati al Comune, e quindi donati alla popolazione di Sesto. La parte rimanente fungerà da area naturale dell'edificio Campari.

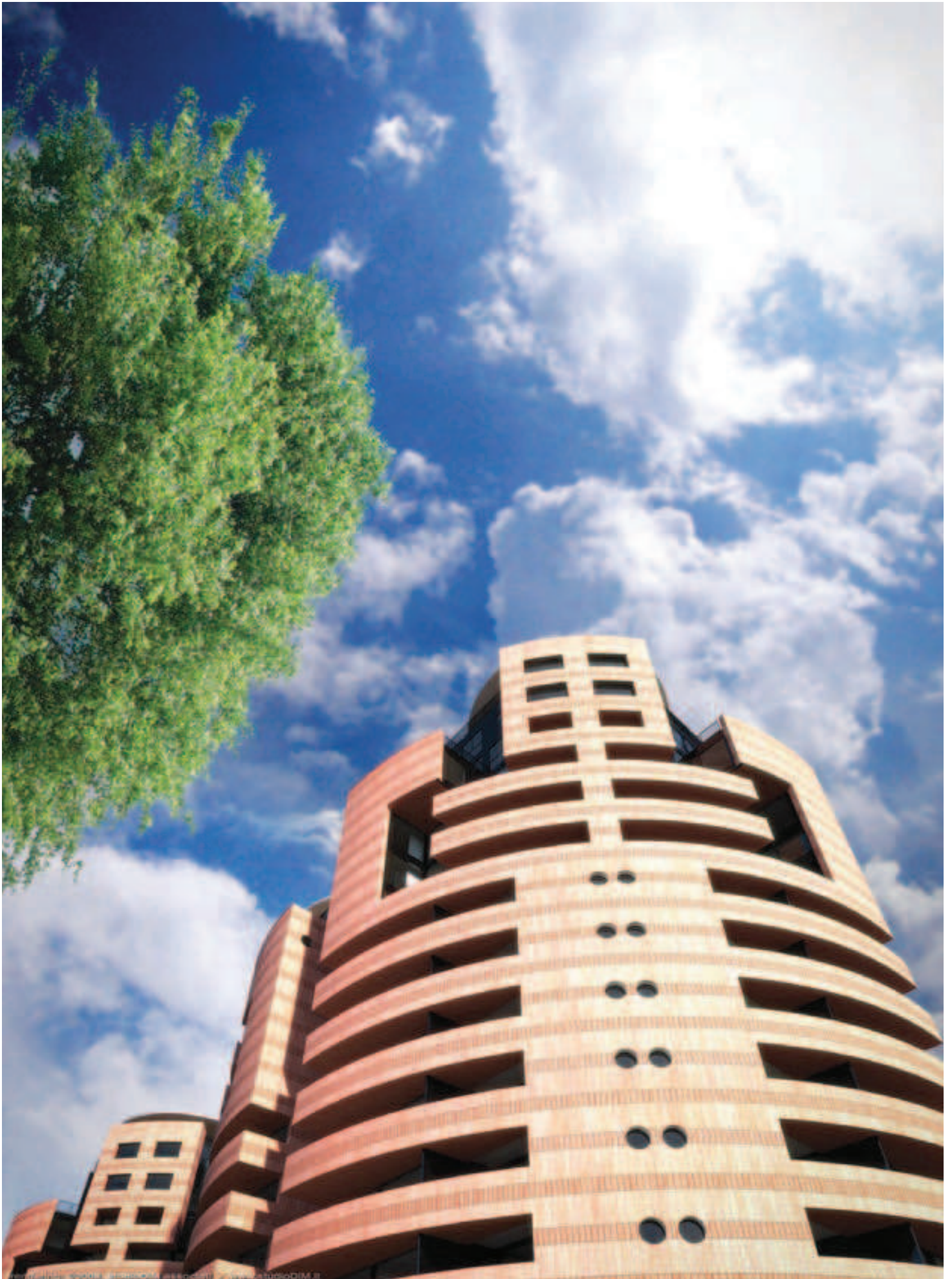
Un'opera che, in sostanza, rappresenta la migliore sinergia tra modernità e storia, tra alta tecnologia e bellezza della tradizione, tra natura e prestigio. Una qualità architettonica, questa, che si mostra all'esterno ma anche all'interno. Al primo piano troviamo una grande balconata che si affaccia sulla piazza, il secondo livello del museo, una zona adibita a ristorazione, una palestra per i dipendenti di Campari e uffici. Proseguendo al secondo piano, vediamo un grande nucleo centrale, con una struttura in pianta libera, inizialmente progettata con una serie di pilastri distanti 6 metri ciascuno, ma poi riproposta con una distanza di almeno 12 metri, come suggerito da uno studio del gruppo Moretti. Un'idea che è stata ben accolta da tutte le parti coinvolte nell'intervento.

Salendo al terzo piano, si trova lo snodo dei due edifici incrociati. Un grande ponte valica l'edificio storico ed è pensato come grande open-space (metri 16x50). Quarto e quinto piano sono occupati da uffici e sono strutturati nello stesso identico modo.

Al sesto piano sono previste una cucina spaziosa ed una grande sala da pranzo per gli incontri di affari, il tutto abbellito da una immensa terrazza costituita dal ponte.

Per quanto riguarda i materiali impiegati, sia le residenze che la parte degli uffici sono costituite da tavelle di cotto di 1.20 metri, posizionate per creare una magica illusione di vibrazione della facciata in ogni momento della giornata e da qualunque punto di vista la si osservi. L'effetto è creato dalla sinergia di tre particolari posizioni dei moduli in cotto su tutta la parte di edificio: piatti, inclinati verso l'alto e inclinati verso il basso.

Studio Mario Botta, Lugano





Immobili "firmati" Moretti: valore dell'investimento e cultura dell'abitare

Valorizzazione dei patrimoni immobiliari, programmi integrati per la realizzazione di progetti innovativi, vendita di immobili finalizzata a capitalizzare investimenti elevati per gli investitori: sono questi gli obiettivi sui quali si fonda l'impegno di Moretti Real Estate, società che opera nel campo delle strategie di marketing immobiliare, commerciale e finanziario. Una realtà profondamente sinergica alle altre imprese del Gruppo Moretti, per la quale rappresenta un partner propositivo e collaborativo nel dialogo con il mercato immobiliare.

Nelle foto le Residenze di Via Campari a Sesto San Giovanni sviluppate dal Gruppo Moretti

MORETTI REAL ESTATE S.r.l.
Via Gandhi, 9 - 25030 Erbusco (Brescia) - Italia
Tel. 030 7718111 - Fax 030 7703179
www.morettispa.it - info@morettispa.it

