



CO  
HUB



## LOCALIZZAZIONE E ACCESSIBILITÀ

L'unità ufficio si trova a **Predda Niedda Nord, tra Strada 1 e Strada 2**, all'interno di uno degli snodi più strategici della zona industriale di Sassari, in un contesto consolidato caratterizzato dalla presenza di **uffici, attività commerciali e realtà produttive**.

La posizione è particolarmente vantaggiosa, in meno di 5 minuti si raggiungono le principali arterie della viabilità provinciale ed extraurbana, mentre il **centro città dista circa 10 minuti**, garantendo collegamenti rapidi ed efficienti.

L'immobile in cui è inserito l'ufficio si configura come un **polo commerciale e direzionale**, con spazi organizzati e facilmente accessibili. L'area offre un'ampia disponibilità di parcheggi, a servizio degli uffici e delle attività limitrofe,

assicurando facilità di accesso per dipendenti, clienti e fornitori. Il fabbricato è inoltre dotato di due piani interrati con posti auto privati, a integrazione della sosta esterna.

La zona è ad alta frequentazione giornaliera e offre un contesto dinamico, con la presenza di numerosi servizi e attività a supporto delle imprese.

In questo contesto si sviluppa il progetto **CO HUB**, con l'obiettivo di valorizzare e rigenerare spazi direzionali attraverso un approccio orientato a **funzionalità, qualità architettonica e flessibilità operativa**. Lo sviluppo del progetto è promosso da **GAM Formaggi S.r.l.** in collaborazione con **GeCo.Mar S.r.l.**, unendo competenze imprenditoriali, operative e costruttive maturate nel contesto locale.



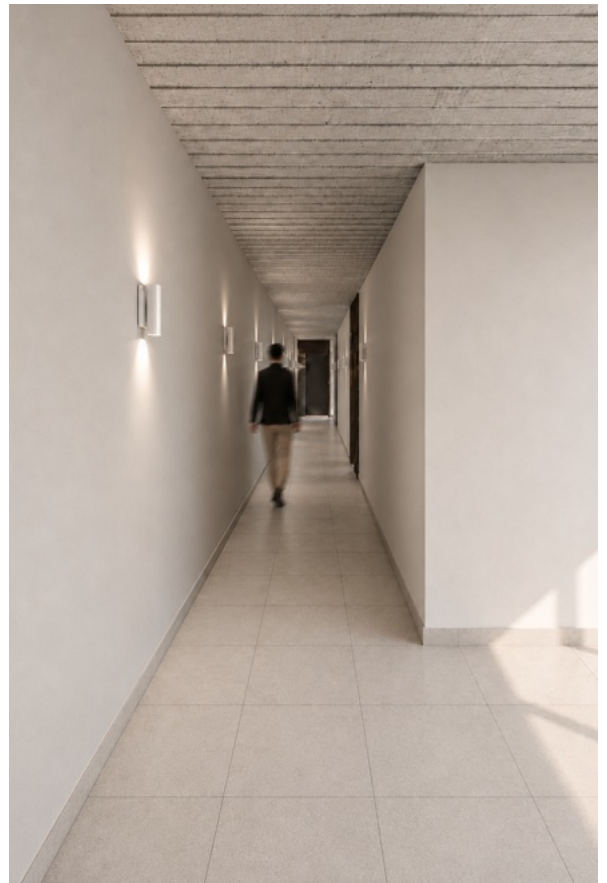
## DESCRIZIONE

Situata al **terzo e ultimo piano** di un complesso a **uso esclusivamente commerciale**, l'unità ufficio si inserisce in un contesto moderno e funzionale composto complessivamente da **10 unità indipendenti**, ciascuna dotata di spazi operativi, servizi igienici e impianti autonomi. Gli ambienti sono progettati per **attività direzionali e operative** e comprendono uffici singoli, open space e sale riunioni, con soluzioni flessibili pensate per adattarsi alle esigenze di diverse tipologie di impresa. Gli spazi si distinguono per la presenza di **ampie superfici interne ed esterne, doppia esposizione ed elevata luminosità naturale**. Le **terrazze, ampie e vivibili**, rappresentano un valore aggiunto, ideale per momenti informali, pause o utilizzi complementari all'attività lavorativa.

Le unità sono realizzate con **partizioni a secco e vetrate interne**, secondo una distribuzione degli ambienti ottimizzata per valorizzare luce e superfici.

Ogni ufficio è dotato di **impianto elettrico, impianto idrico-sanitario, climatizzazione autonoma e sistemi di aerazione, garantendo piena autonomia e indipendenza funzionale**. Le canalizzazioni e le linee impiantistiche a soffitto sono lasciate a vista, in linea con un'impostazione architettonica contemporanea che valorizzi il **soffitto in calcestruzzo a vista** come elemento distintivo.

L'organizzazione degli impianti è studiata per assicurare **ordine, pulizia visiva** e piena integrazione con l'illuminazione e gli elementi progettuali.





## DESCRIZIONE

### Spazi interni

La distribuzione interna dell'unità è progettata per coniugare **operatività e flessibilità d'utilizzo**, attraverso una configurazione equilibrata tra spazi direzionali e aree collaborative. L'ufficio si sviluppa attorno a un ampio **open space** operativo, collegato ad una **sala riunioni**, pensata per garantire maggiore privacy e funzionalità gestionale. La presenza di un **locale archivio** dedicato consente una gestione ordinata della documentazione e degli spazi di servizio, senza interferire con le aree principali di lavoro. L'unità è inoltre dotata di **due servizi igienici**, distribuiti in modo da garantire praticità d'uso, maggiore funzionalità e adeguato supporto agli spazi operativi anche in caso di utilizzo simultaneo da parte di più utenti.

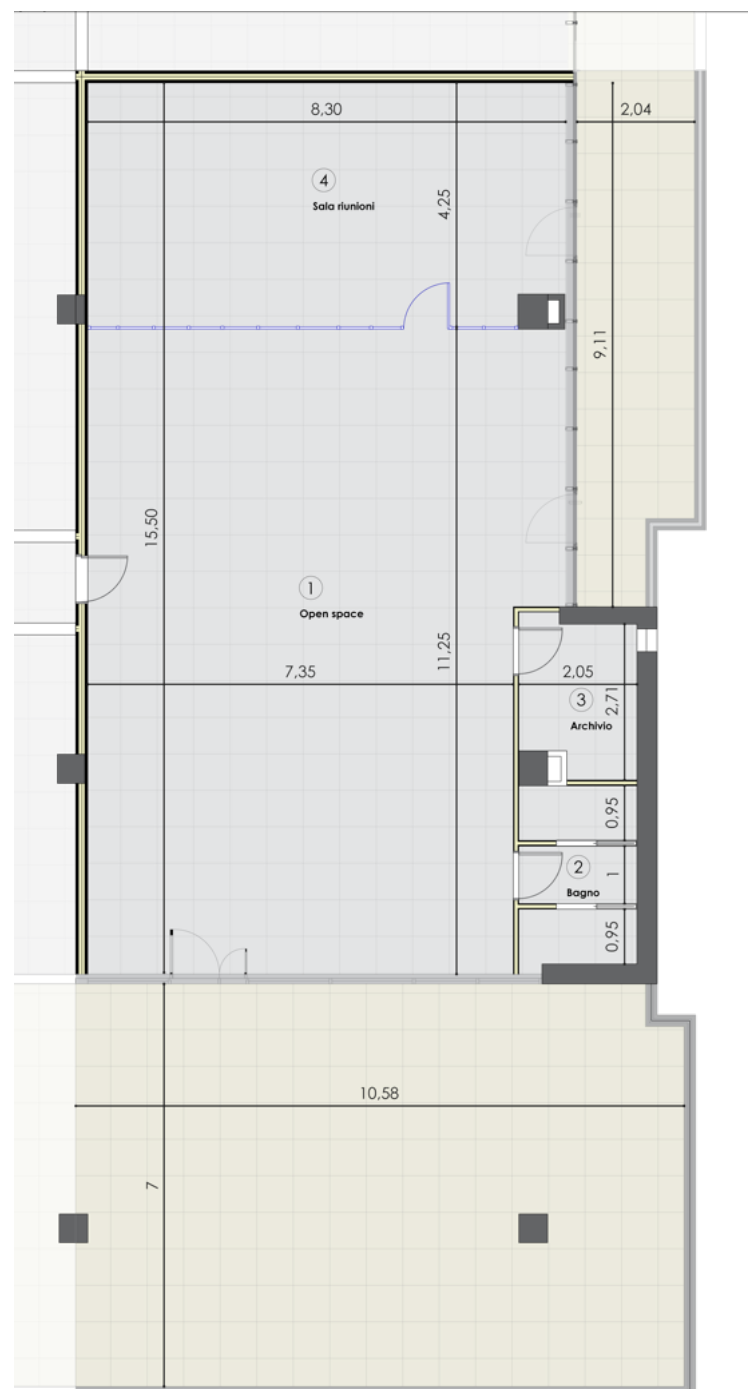
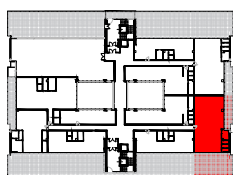
La **doppia esposizione** assicura un'elevata luminosità naturale durante l'intero arco della giornata, contribuendo al comfort e alla qualità percettiva degli ambienti. Gli affacci sui **terrazzi** favoriscono la continuità con l'ambiente esterno, ampliando la percezione degli spazi interni e valorizzando l'unità attraverso visuali aperte, maggiore ariosità e possibilità di utilizzi complementari all'attività lavorativa.

### Superfici commerciali

Interne: 144,22 mq

Esterne: 70,70 mq

18,10 mq





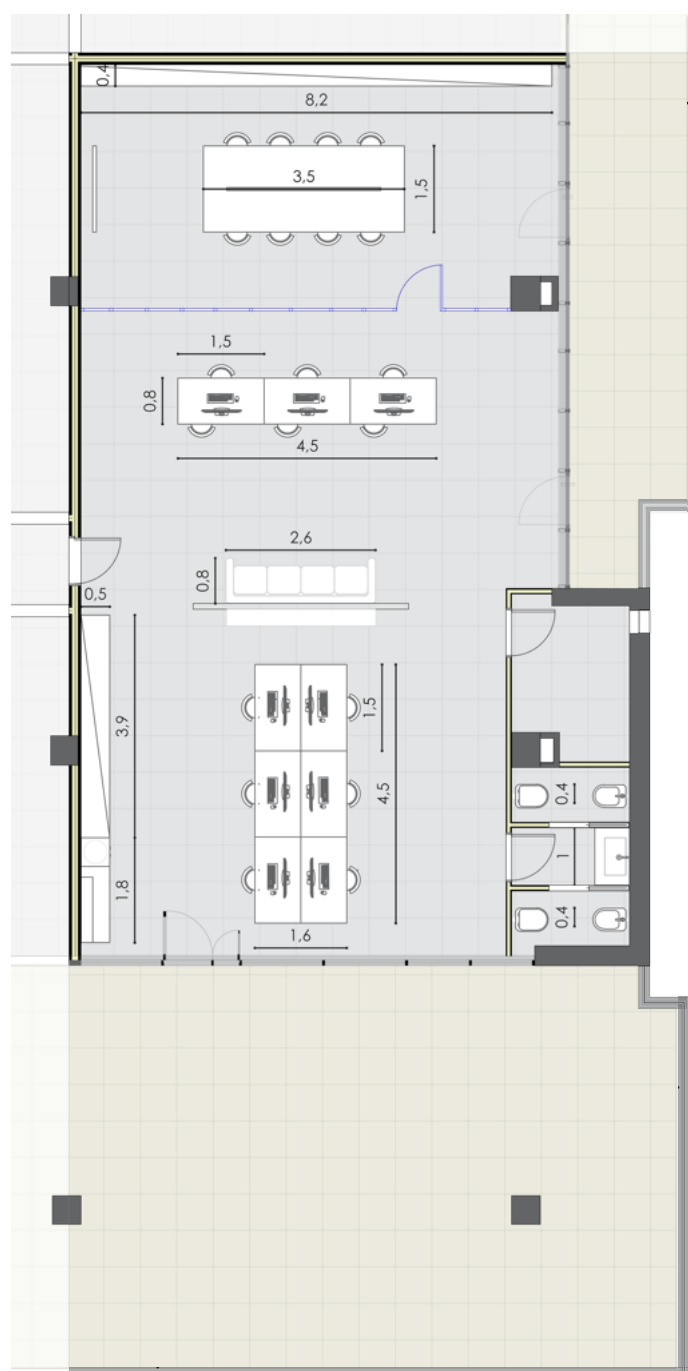
## DESCRIZIONE

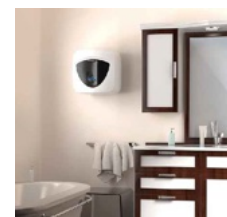
### Disposizione arredi

La configurazione degli spazi è stata progettata per garantire **luminosità, comfort e massima flessibilità**, attraverso una distribuzione funzionale degli ambienti **adatta a diverse esigenze operative**. La disposizione degli arredi è studiata per ottimizzare le superfici e valorizzare gli spazi, assicurando un'organizzazione efficiente delle postazioni di lavoro e delle aree di relazione. Particolare attenzione è dedicata al rapporto tra arredi, flussi e affacci, con l'obiettivo di massimizzare la luce naturale e migliorare la qualità degli ambienti interni.

Il progetto degli arredi è sviluppato in collaborazione con **Da.Ma Home Design**, azienda locale specializzata in interior design, al fine di offrire **soluzioni funzionali, ergonomiche e coerenti** con l'identità architettonica degli spazi.

Le configurazioni proposte sono modulari e personalizzabili, adattabili alle esigenze specifiche di ogni unità ufficio. Gli arredi e gli allestimenti illustrati sono da intendersi come proposta dedicata e valutabile separatamente rispetto all'acquisto dell'unità immobiliare, comprendono consulenza, supporto alla scelta e assistenza completa nella definizione delle diverse configurazioni.



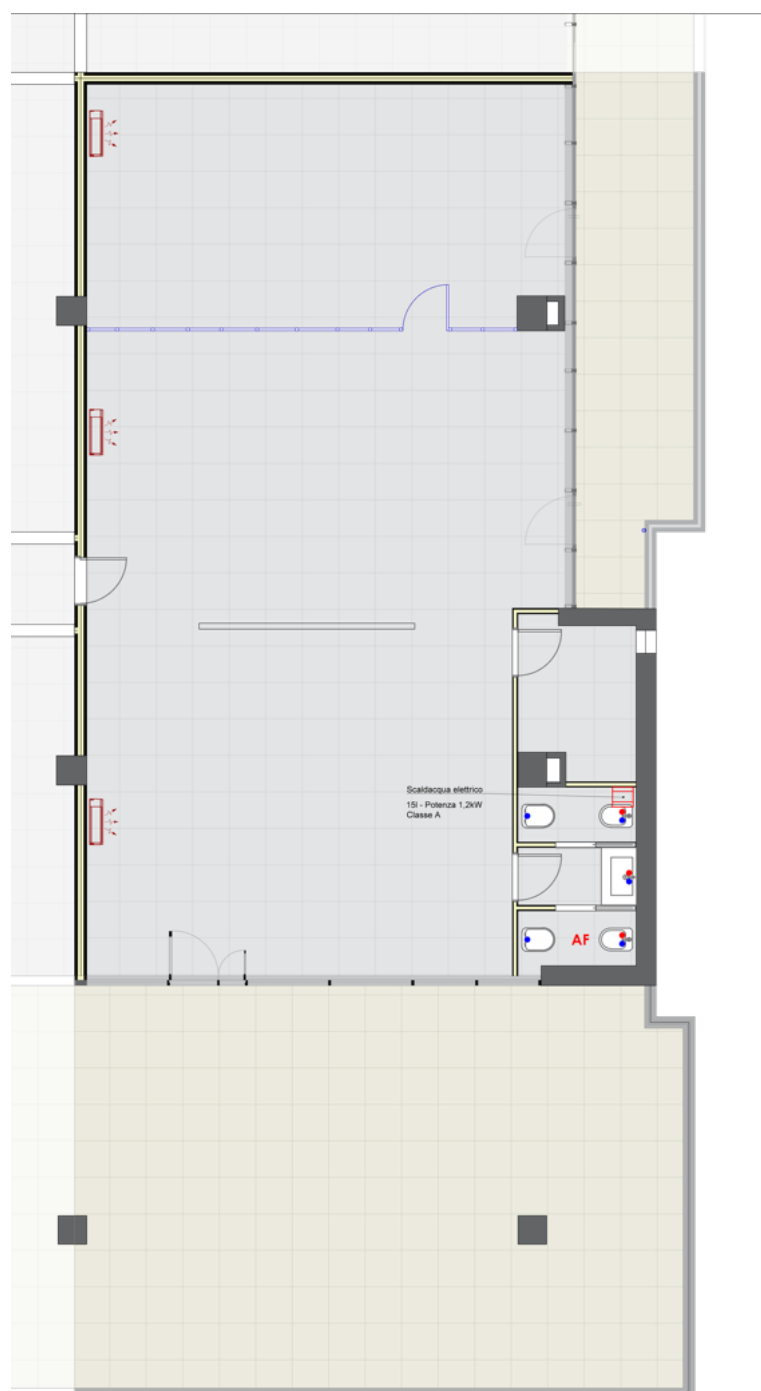


## DESCRIZIONE

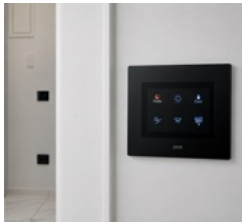
*Impianti idrici, ventilazione e climatizzazione*

Ogni unità è dotata di **impianto idrico-sanitario autonomo**, con distribuzione tramite collettori interni e linee separate per acqua calda e fredda. Le tubazioni, posate sotto pavimento flottante, garantiscono ordine, accessibilità e affidabilità nel tempo. La produzione di acqua calda sanitaria è affidata a **scaldacqua elettrici dedicati**, mentre i servizi igienici sono completi di **sanitari sospesi**, rubinetteria moderna e sistemi di scarico separati per acque nere e grigie. Nei locali privi di ventilazione naturale è previsto un sistema di **estrazione forzata canalizzata**, con comando temporizzato per una gestione semplice ed efficiente.

L'impianto di climatizzazione è di tipo **VRV (Volume Refrigerante Variabile)**, con unità esterne in terrazza e unità interne distribuite negli ambienti, in grado di garantire **raffrescamento e riscaldamento con regolazione indipendente per ogni locale**. La distribuzione avviene tramite linee in rame coibentato integrate a pavimento e a parete, con sistema a espansione diretta e gestione modulante, progettato per offrire **elevata efficienza energetica, affidabilità e semplicità di manutenzione**.



- Acqua calda
- Acqua fredda
- Unità interna



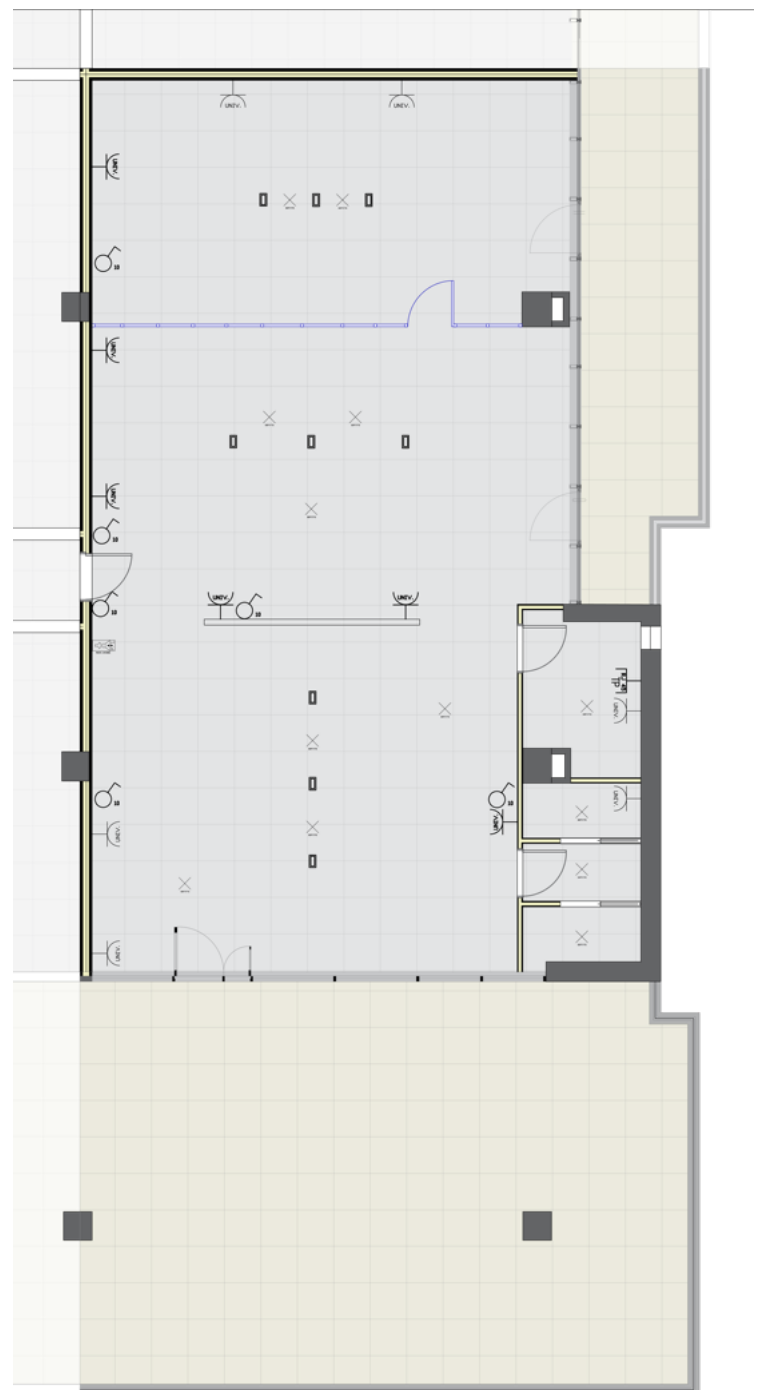
## DESCRIZIONE







### Impianti elettrici

Ogni unità è dotata di **impianto elettrico autonomo**, con **quadro dedicato** e suddivisione dei circuiti per luci, prese, climatizzazione e servizi, completo di **sistemi di protezione** conformi alle normative. La distribuzione degli impianti è realizzata tramite **pavimento flottante**, con dorsali e canalizzazioni dedicate e uscite a pavimento in corrispondenza delle postazioni di lavoro e dei tavoli riunione, tramite torrette o cassette integrate. È presente un **cablaggio dati strutturato** con linee separate da quelle elettriche e punti **RJ45** distribuiti tra postazioni operative, sale riunioni e aree comuni.

L'impianto comprende **prese 10/16A**, linee dedicate per apparecchiature specifiche e illuminazione LED suddivisa per zone funzionali. I punti di comando e le prese sono realizzati con serie tipo AVE Sistema 44, caratterizzata da design minimale con placche in finitura bianca.

Sono inoltre previsti **illuminazione di emergenza**, **impianto di messa a terra** e collegamenti equipotenziali conformi alle normative vigenti. Il sistema è predisposto per controllo dei carichi e gestione locale, consentendo ottimizzazione dei consumi e massima flessibilità operativa.



-  Citofono da interno
-  Interruttore
-  Presa 2p+t 16
-  Corpo illuminante
-  Presa RJ45 4 coppie
-  Torretta a pavimento

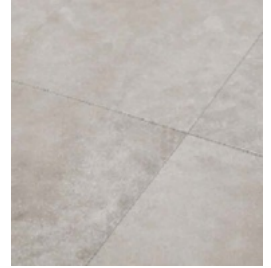
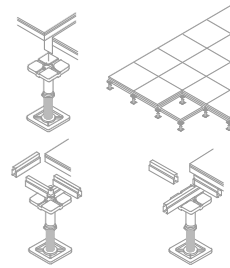




## PAVIMENTI

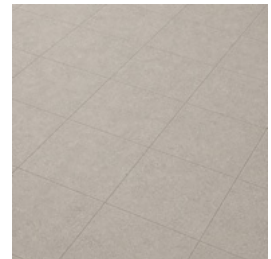
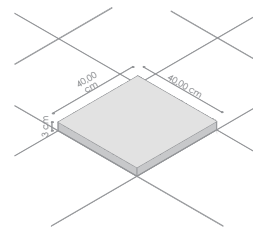
### Interni

Pavimentazioni interne differenziate in funzione degli ambienti. Negli spazi operativi è previsto sistema sopraelevato modulare ispezionabile 60x60 cm con finitura in gres porcellanato tipo Marazzi serie Cementum colore Concrete Nickel, idoneo al passaggio degli impianti e alla massima flessibilità distributiva. Nei servizi igienici la stessa finitura è posata su massetto tradizionale, garantendo uniformità estetica e continuità materica tra tutti gli ambienti.



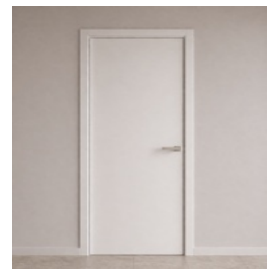
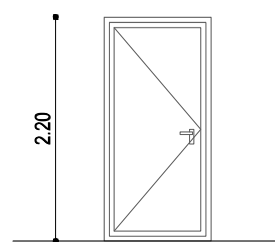
### Esterni

Pavimentazione esterna di tipo flottante per terrazzi, realizzata con lastre in gres porcellanato da esterno tipo Outdoor 4.0 – Ultra New Stone Lepre, posate su supporti regolabili. Il sistema garantisce drenaggio, ispezionabilità e resistenza agli agenti atmosferici, assicurando continuità estetica con le finiture interne e facilità di manutenzione.



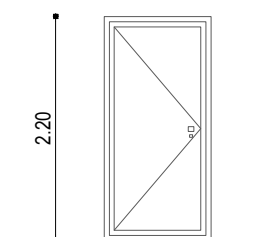
### Porte

Porte interne di tipo moderno con finitura bianca, con soluzioni a battente e scorrevoli pensate in funzione delle diverse esigenze distributive e funzionali degli ambienti. Complete di telaio, ferramenta e accessori, presentano un design minimale integrato con il linguaggio architettonico. Le soluzioni adottate garantiscono durabilità, funzionalità e pulizia formale.



### Blindati

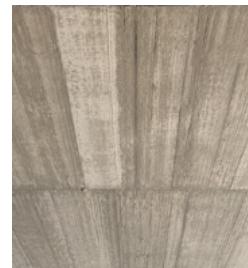
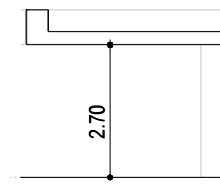
Portoncino blindato d'ingresso con pannello esterno liscio finitura RAL 7038, completo di telaio verniciato coordinato e accessori in acciaio satinato. Dotato di pomolo esterno quadro fisso, maniglia interna e serratura di sicurezza con cilindro europeo. Design essenziale e contemporaneo, studiato per integrarsi con le finiture dell'edificio garantendo elevati standard di sicurezza e affidabilità nel tempo.



## SUPERFICI ORIZZONTALI

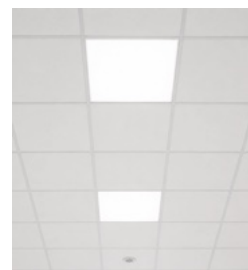
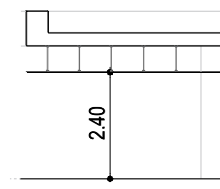
### Soffitto esistente in cls a vista

Solaio in calcestruzzo lasciato a vista, oggetto di interventi di pulizia e finitura superficiale, mantenuto come elemento caratterizzante del progetto architettonico. La scelta consente di valorizzare la matericità del volume e garantire maggiore altezza percepita degli ambienti.



### Controsoffitto

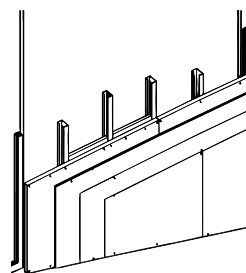
Controsoffitto modulare ispezionabile in pannelli 60x60 cm su struttura metallica in acciaio zincato, completo di pendinatura regolabile. Previsto nei locali di servizio per l'integrazione degli impianti e il miglioramento delle prestazioni acustiche. Consente accessibilità per manutenzione e flessibilità nella distribuzione impiantistica.



## PARTIZIONI INTERNE

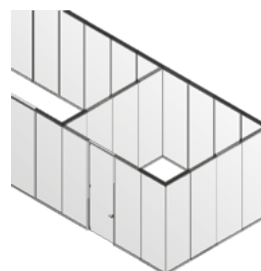
### Cartongesso

Pareti divisorie a secco realizzate mediante sistemi in cartongesso tipo Knauf su struttura metallica zincata. Complete di doppia lastra e isolamento interno, garantiscono adeguate prestazioni acustiche e funzionali. Le stratigrafie sono differenziate in funzione degli ambienti e delle specifiche esigenze d'uso.



### Pareti vetrate

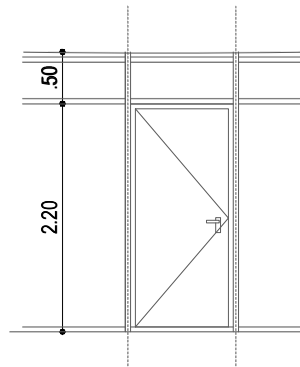
Pareti divisorie interne a tutta altezza costituite da struttura in alluminio con finitura spazzolata grigio chiaro e vetro stratificato di sicurezza. Progettate per separare gli ambienti mantenendo continuità visiva e diffusione della luce naturale. Contribuiscono alla qualità architettonica e alla percezione degli spazi.



## INFISSI ESTERNI

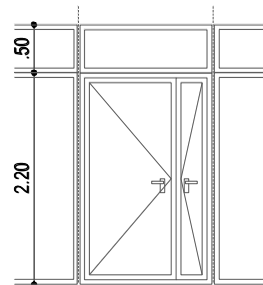
### Facciata continua

Sistema di facciata continua vetrata realizzato con struttura in alluminio con finitura spazzolata, come da configurazione dell'edificio esistente. Garantisce elevato apporto di luce naturale, continuità visiva con l'esterno e qualità architettonica complessiva. Il sistema è progettato per assicurare prestazioni termo-igrometriche e durabilità nel tempo.



### Infissi modulari

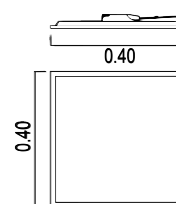
Serramenti modulari in alluminio con finitura spazzolata coordinata alla facciata continua, completi di vetrata isolante. Integrati nel sistema di involucro edilizio, consentono aerazione e funzionalità degli ambienti interni. Soluzioni progettate per garantire uniformità estetica e prestazioni energetiche.



## ILLUMINAZIONE

### Soffitto

Sistema di illuminazione a LED installato a soffitto, differenziato in funzione degli ambienti. Negli spazi principali i corpi illuminanti sono applicati a solaio con impianti a vista, mentre nei bagni sono integrati nel controsoffitto. Le soluzioni garantiscono uniformità luminosa, comfort visivo ed efficienza energetica.



### Sospensione

Corpi illuminanti a sospensione installati negli uffici, open space e sale riunioni. Posizionati in corrispondenza delle postazioni operative, contribuiscono alla definizione degli spazi e alla qualità percettiva degli ambienti, garantendo adeguata distribuzione della luce ed efficienza energetica.

