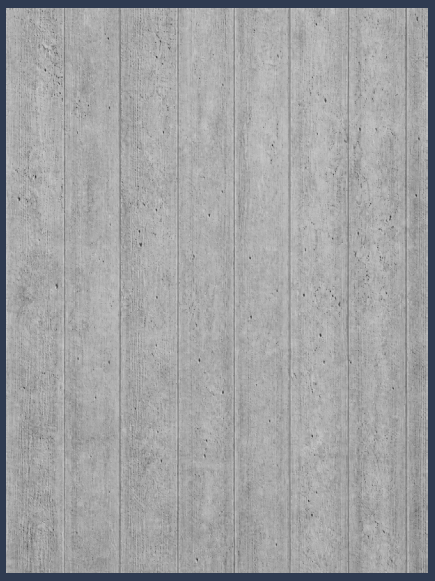
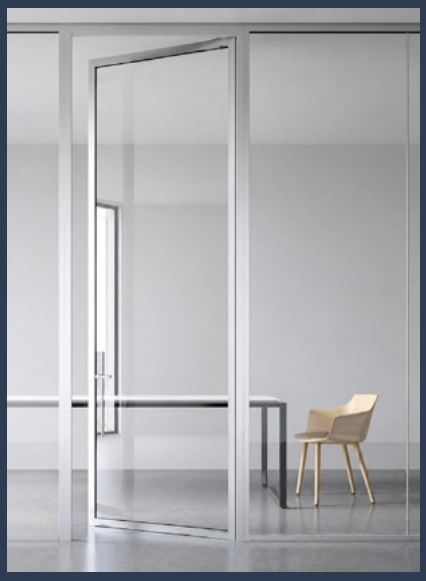
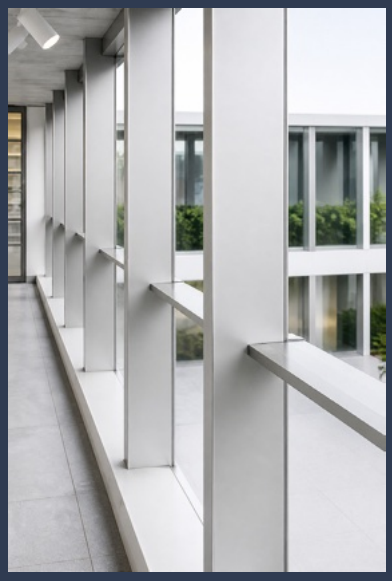
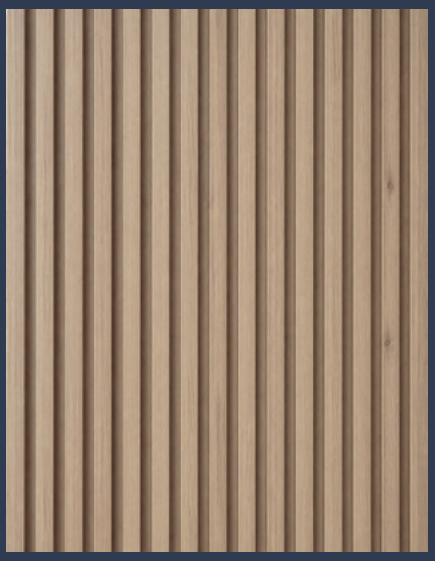
CO HUB

CAPITOLATO TECNICO

HUB 10

CO
HUB

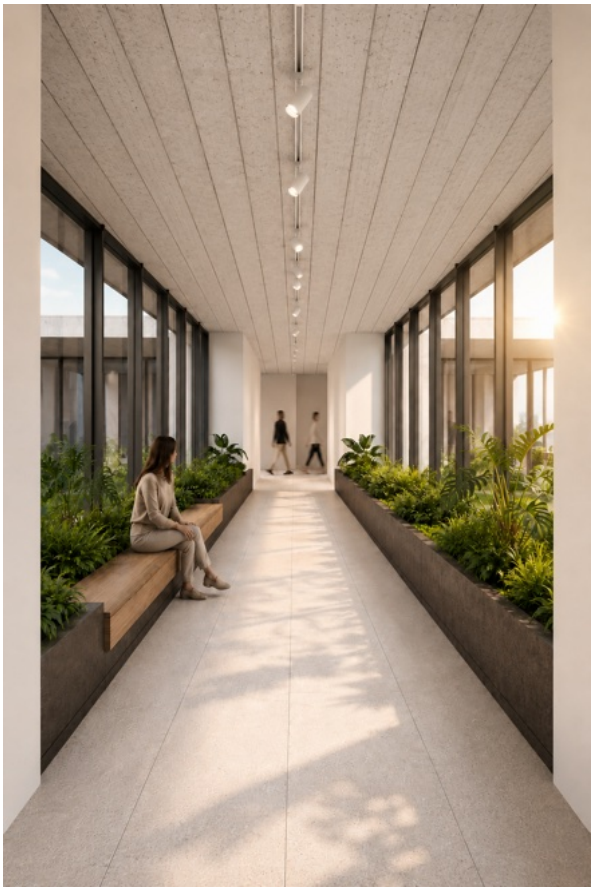
CO
HUB

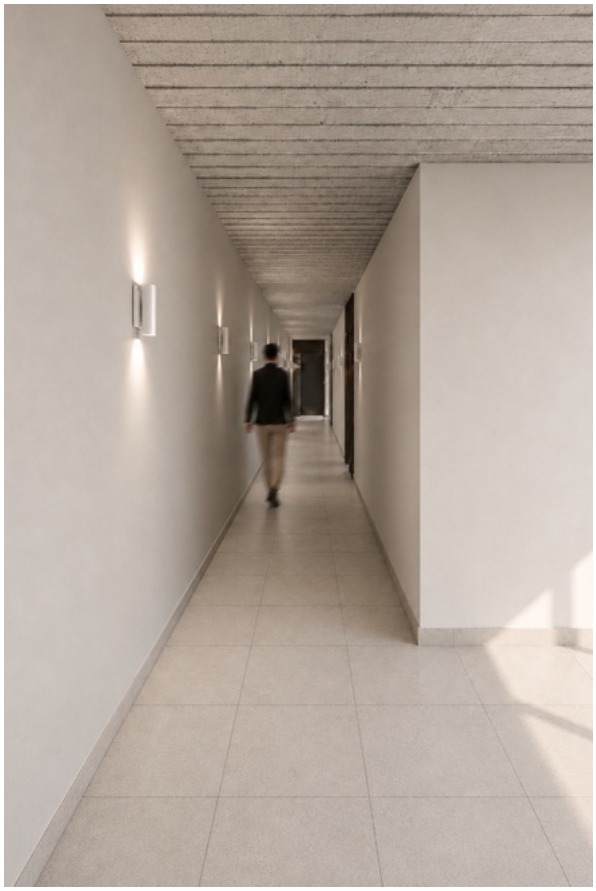
HUB 10

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.

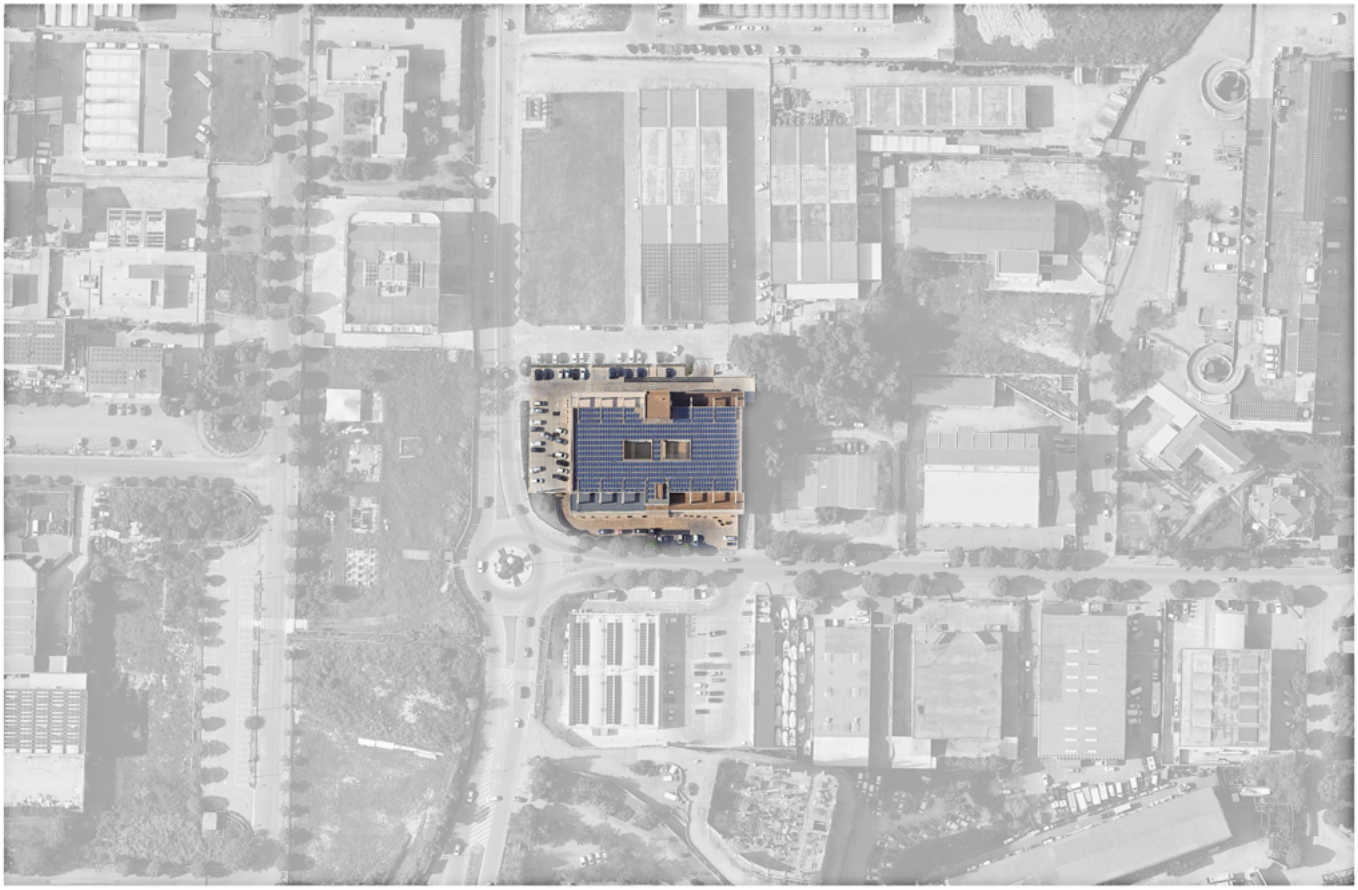
Le unità sono realizzate con **partizioni a secco e vetrate interne**, secondo una distribuzione degli ambienti ottimizzata per valorizzare luce e superfici.
Ogni ufficio è dotato di **impianto elettrico, impianto idrico-sanitario, climatizzazione autonoma e sistemi di aerazione, garantendo piena autonomia 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 **solaio 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.





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.



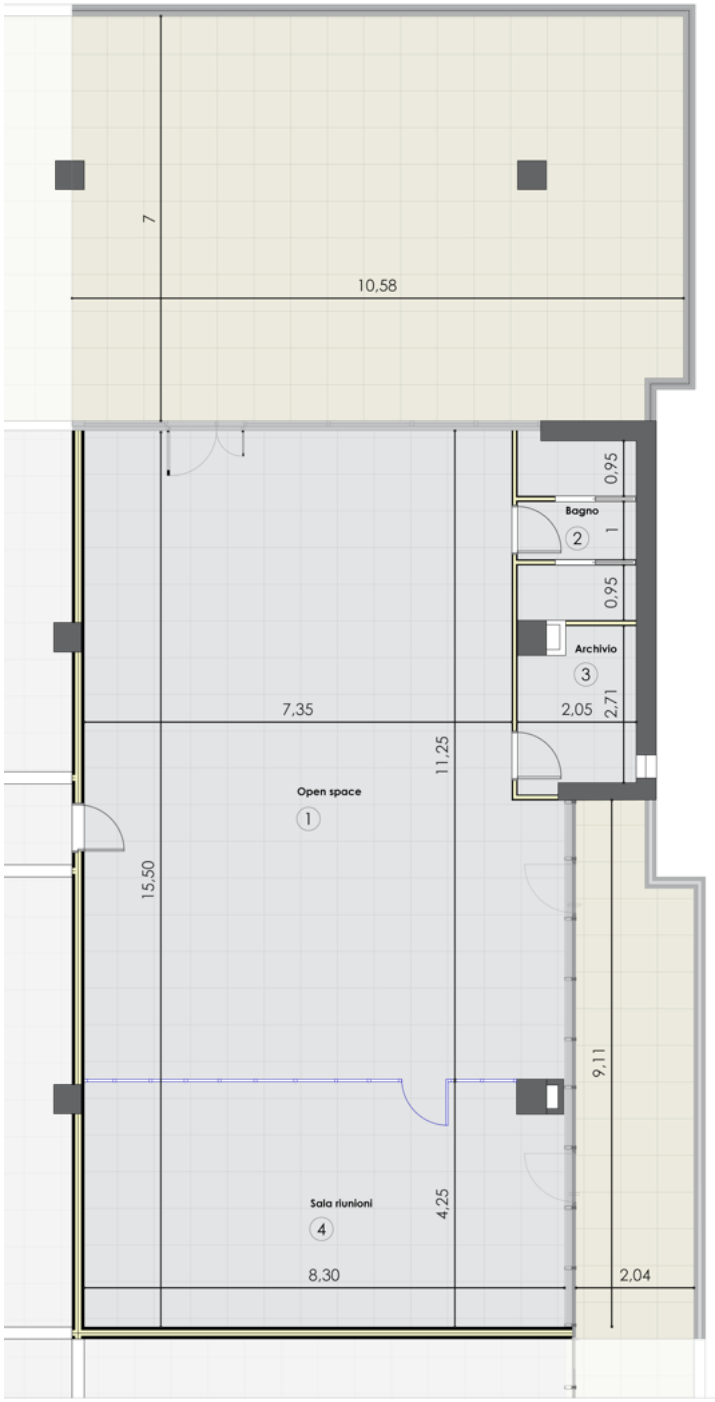
HUB 10

DESCRIZIONE

Spazi interni

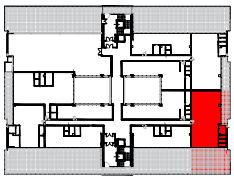
La distribuzione interna dell'unità è progettata per coniugare **operatività e flessibilità d'utilizzo**, attraverso una configurazione equilibrata tra spazi direzionali e aree collaborative. L'ufficio si sviluppa attorno a un ampio **open space** operativo, collegato ad una **sala riunioni**, pensata 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.

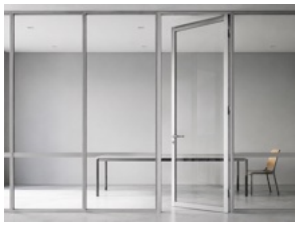


Superfici commerciali

Interne: 145,27 mq
Esterne: 76,51 mq
19,55 mq



HUB 10



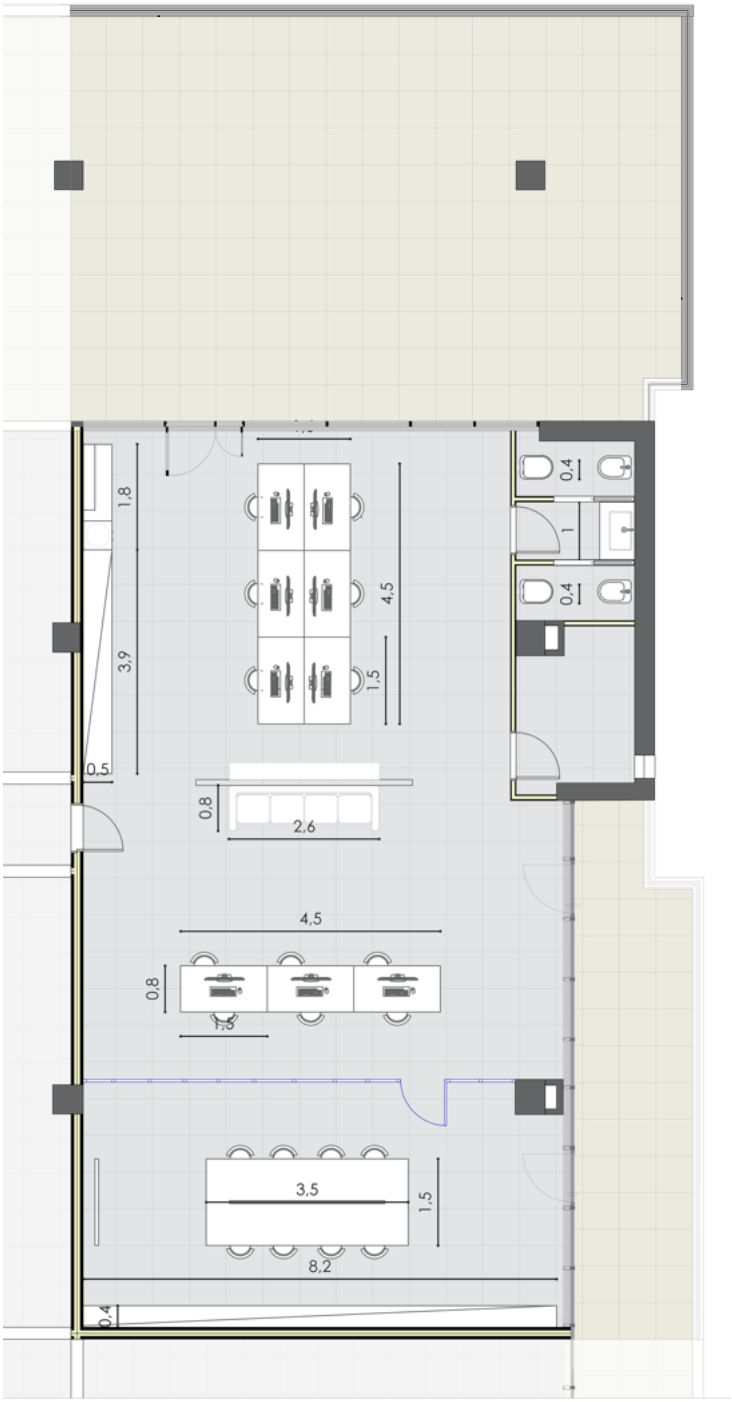
DESCRIZIONE

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 d egli 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.



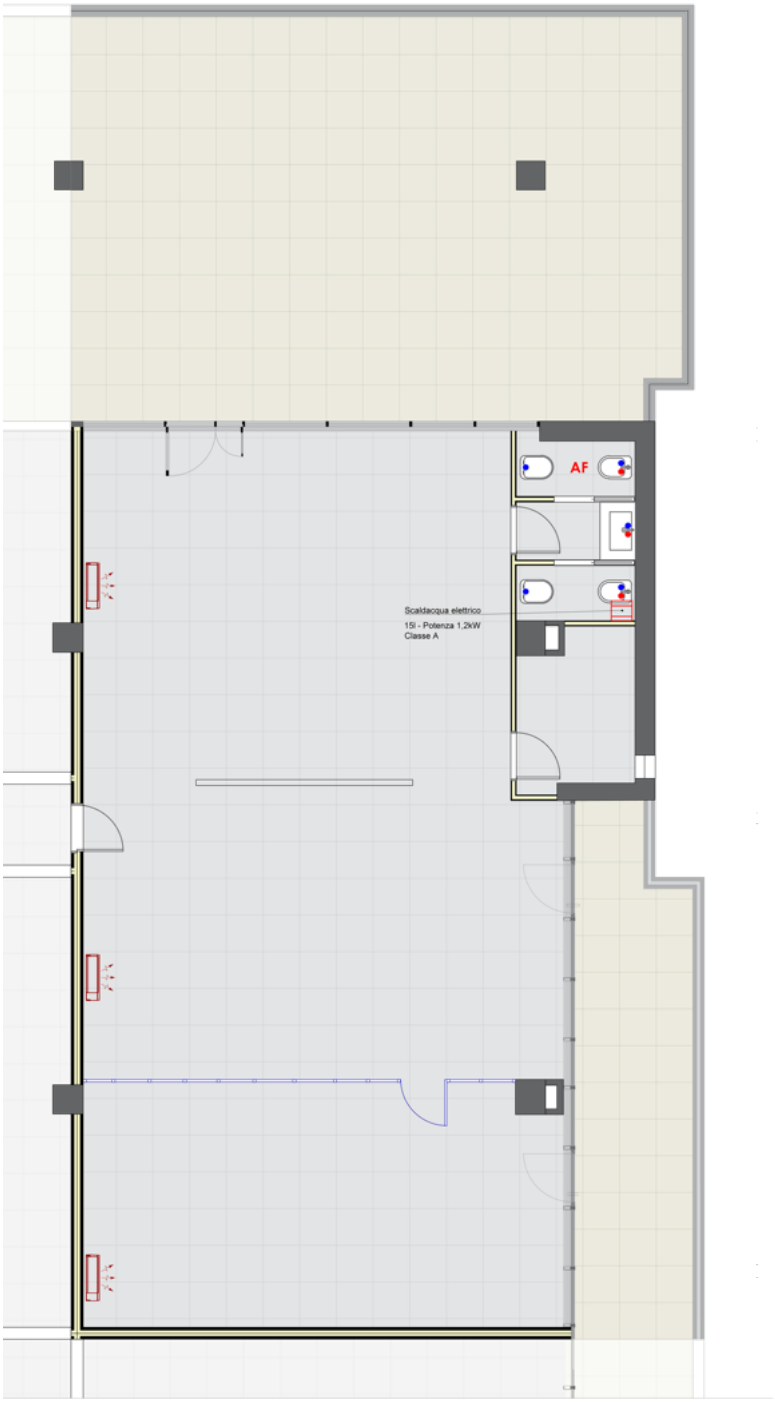
HUB 10

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

HUB 10

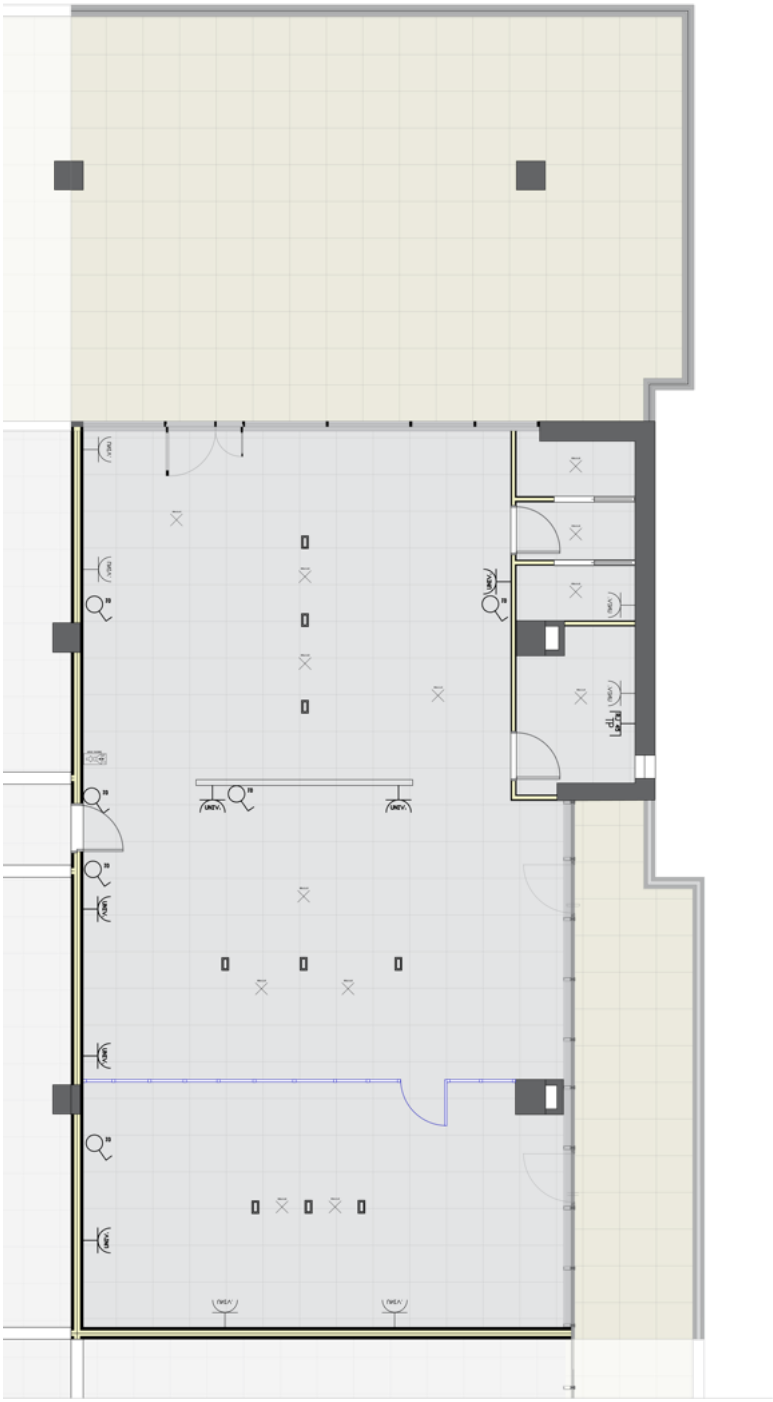
DESCRIZIONE

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

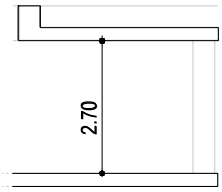
HUB 10

HUB 10

SUPERFICI ORIZZONTALI

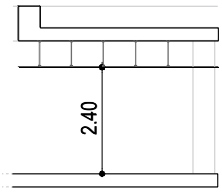
Soffitto esistente in cls a vista

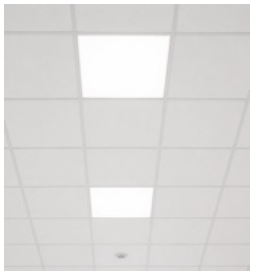
Solaio in calcestruzzo lasciato a vista, oggetto di interventi di pulizia e finitura superficiale, mantenuto come elemento caratterizzante del progetto architettonico. La scelta consente di valorizzare la matericità del volume e garantire maggiore altezza percepita degli ambienti.



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.

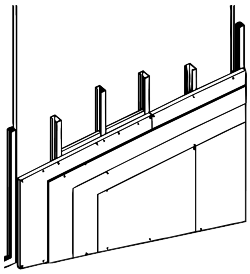




PARTIZIONI INTERNE

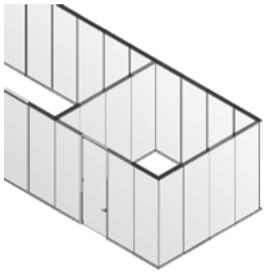
Cartongesso

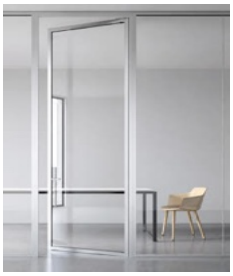
Pareti divisorie a secco realizzate mediante sistemi in cartongesso tipo Knauf su struttura metallica zincata. Complete di doppia lastra e isolamento interno, garantiscono adeguate prestazioni acustiche e funzionali. Le stratigrafie sono differenziate in funzione degli ambienti e delle specifiche esigenze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

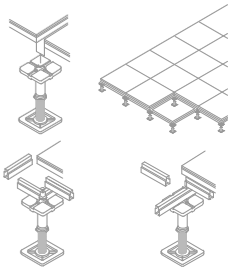


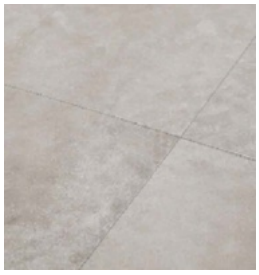


PAVIMENTI

Interni

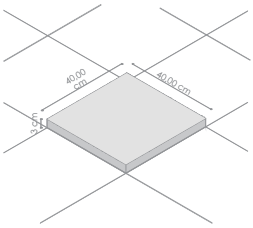
Pavimentazioni interne differenziate in funzione degli ambienti. Negli spazi operativi è previsto sistema sopraelevato modulare ispezionabile 60x60 cm con finitura in gres porcellanato tipo Marazzi serie Cementum colore Concrete Nickel, idoneo al passaggio degli impianti e alla massima flessibilità distributiva.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





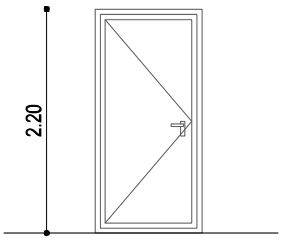
Esterni

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.



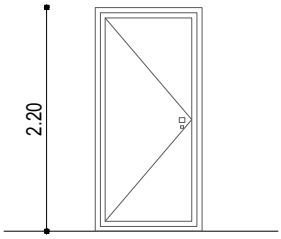
Porte

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

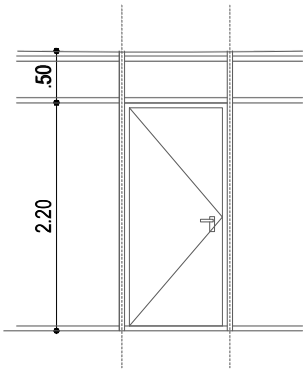
Portoncino blindato d'ingresso con pannello esterno liscio finitura RAL 7038, completo di telaio verniciato coordinato e accessori in acciaio satinato. Dotato di pomolo esterno quadro fisso, maniglia interna e serratura di sicurezza con cilindro europeo. Design essenziale e contemporaneo, studiato per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



INFISSI ESTERNI

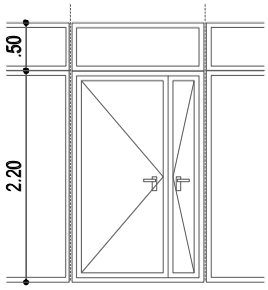
Facciata continua

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

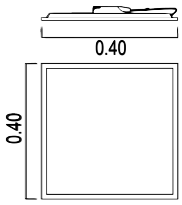
Serramenti modulari in alluminio con finitura spazzolata coordinata alla facciata continua, completi di vetrata isolante. Integrati nel sistema di involucro edilizio, consentono aerazione e funzionalità degli ambienti interni. Soluzioni progettate per garantire uniformità estetica e prestazioni energetiche.



ILLUMINAZIONE

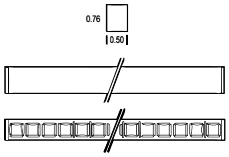
Soffitto

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.



CO
HUB

CO
HUB