



PROGETTI

UN'OPERA D'ARTE PER IL MERCATO UFFICI

IDeA FIMIT

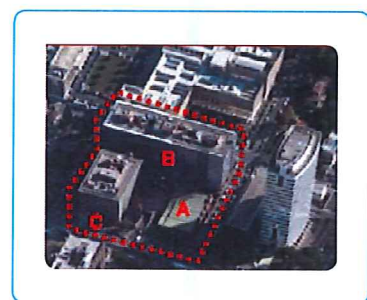
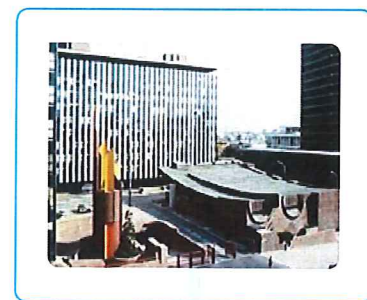
rilancia un complesso

all'EUR dal grande potenziale

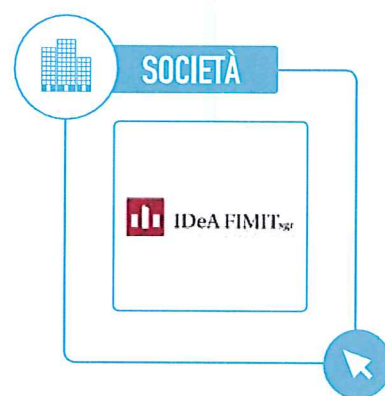
di Marco Luraschi



Il valore complessivo dell'investimento per la valorizzazione è pari a 45 milioni di euro. Il complesso è diventato un prodotto tipico per una clientela corporate nazionale e internazionale

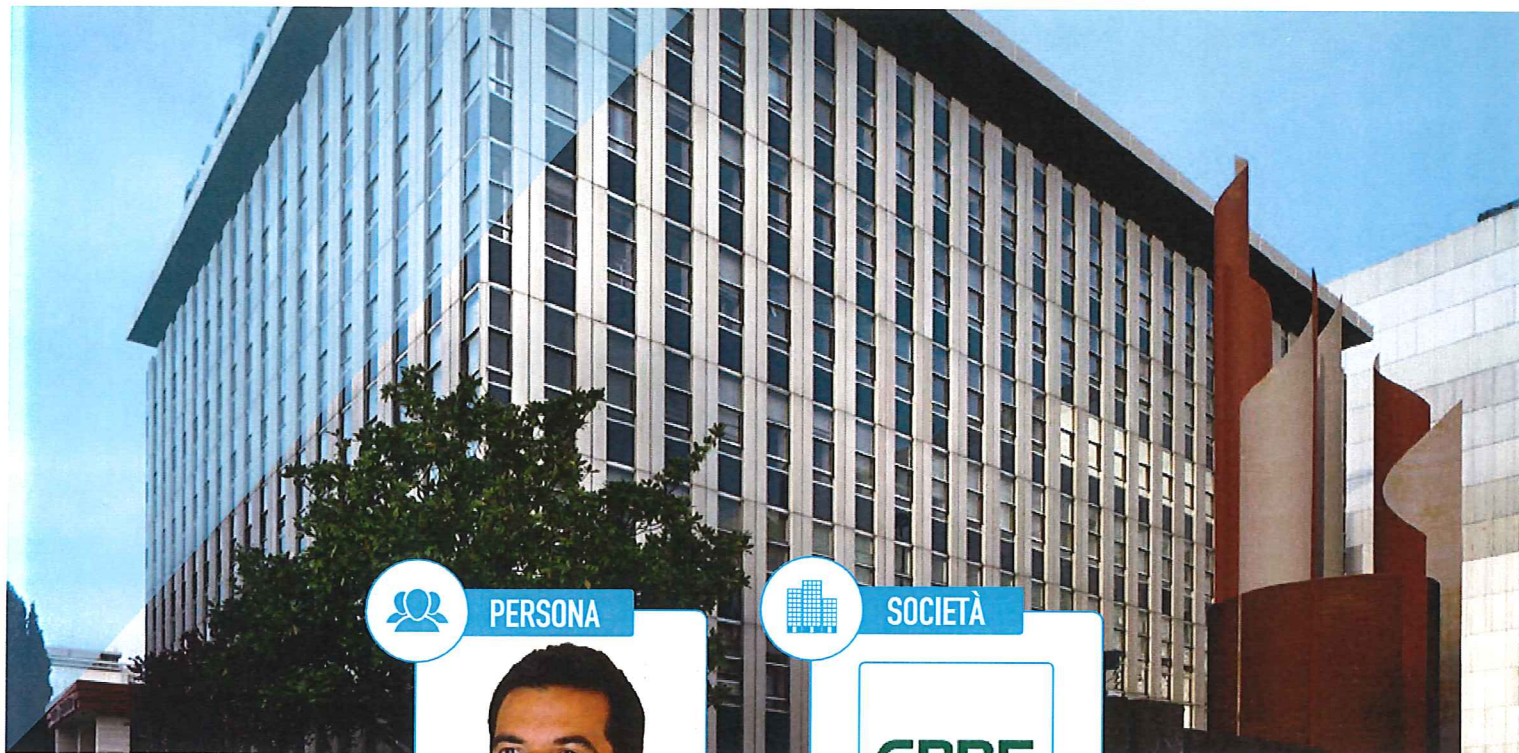


Il complesso di **Via Dell'arte 25 a Roma**, nel quartiere dell'EUR, è di proprietà del **Fondo Immobiliare Omega** riservato ad investitori istituzionali e gestito da **IDeA FIMIT SGR**. La società ha avviato un piano di valorizzazione molto importante che ha previsto un intervento di risanamento conservativo riguardante le facciate, il piano della copertura e il piano terreno. Si tratta di un complesso immobiliare risalente agli anni Settanta composto da tre edifici, di cui i due principali ad uffici ed il terzo destinato ad Auditorium, tutti collegati da camminamenti interni al piano 1. L'area in questione gode di un valido collegamento infrastrutturale, tra cui la **Metro B**, ed è ottimamente connessa con l'hub aeroportuale di **Fiumicino**. L'edificio B, il più alto con suoi 10 piani, è il più grande dell'intero complesso, la riqualificazione è in fase di ultimazione ed è prevista la fine dei lavori durante l'anno in corso. È stato ristrutturato con l'obiettivo di diventare più flessibile e per raggiungere soluzioni multitenant (due tenant a piano per edificio). Complessivamente dispone di 24.464 mq di superficie totale lorda, circa 19.500 ad uffici. Per quanto riguarda l'efficienza energetica, si mira al **raggiungimento della certifi-**



IDEA FIMIT SGR





MASSIMILIANO EUSEPI



CBRE

cazione internazionale LEED Gold e della certificazione energetica

Classe A. L'edificio A, l'Auditorium e sala riunioni di 1.170 mq, è caratterizzato da finiture di pregio ed esternamente è simile ad una costruzione classica. Sicuramente è un immobile di impatto. L'edificio C si sviluppa per sette piani fuori terra, dispone di quasi 10.000 mq di superficie lorda ad uffici. Ovviamente si tratta di un prodotto adatto al mercato nazionale ed internazionale corporate, in quest'ottica la società ha affidato il mandato di co-agency per la locazione ai consulenti **Cushman & Wakefield** e **CBRE**. "L'immobile è stato oggetto di un'importante e radicale opera di ristrutturazione – commenta **Massimiliano Eusepi, Responsabile della sede di Roma di**

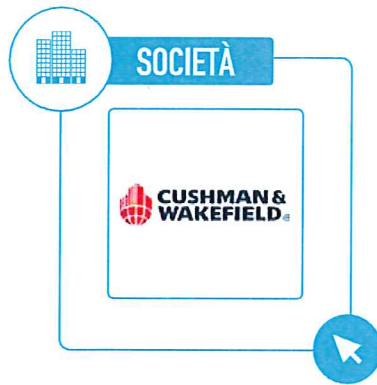
CBRE Italia – che lo ha reso uno tra i più prestigiosi attualmente disponibili

sul mercato di Roma Sud. Riesce a coniugare esigenze di alta rappresentanza ed efficienza con un **asking rent** abbastanza in linea con l'attuale andamento del mercato. Per queste ragioni soddisfa a pieno i livelli di **standard** attualmente richiesti dalle società internazionali, orientate sempre più alla ricerca di immobili di classe A caratterizzati da **floor plate** di dimensioni medio grandi e facilmente modulabili". **Luca Magentini, responsabile del dipartimento Office della sederomana di Cushman & Wakefield**, incaricata della commercializzazione degli spazi, commenta: "Via dell'Arte 25 è uno dei più recenti interventi di riqualificazione del quartiere EUR, zona

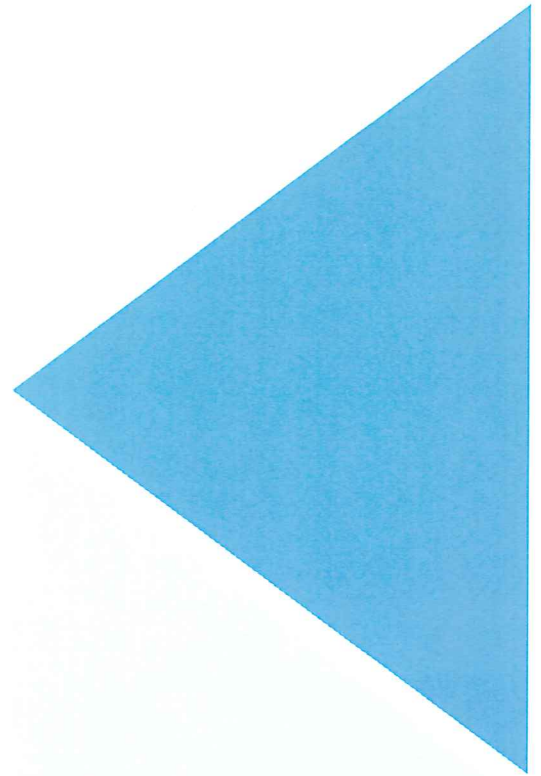




LUCA MAGENTINI



CUSHMAN & WAKEFIELD



di consolidata importanza come polo di localizzazione di uffici sia pubblici che privati nella Capitale. Il progetto, che ha ormai raggiunto la conclusione della prima fase con il completamento dei lavori sul fabbricato principale di circa 22.000 mq, prevede il totale ammodernamento del complesso immobiliare. L'immobile offre, infatti, elevati standard sotto il profilo tecnologico, che prevedono pavimenti flottanti, contro soffitti e illuminazione a basso impatto energetico. La progettazione impiantistica è stata pensata in modo da garantire un'elevata flessibilità nell'organizzazione delle superfici, permettendo la suddivisione di ciascun piano in quattro unità. Inoltre, grande attenzione è stata rivolta a ridurre l'impatto energetico



Gli attori (tecnici) coinvolti nel cantiere sono:
ISA Spa, Jacobs Italia Spa, Schindler Spa, Goring & Straja Studio Srl



complessivo dei fabbricati, come confermato dal processo di candidatura in corso per l'ottenimento della certificazione LEED Gold. Queste caratteristiche sono di sicuro interesse per aziende multinazionali, in particolare quelle che operano nel settore tecnologico e che necessitano di uffici moderni, a basso impatto ambientale e in una zona di estremo prestigio come l'EUR che, oltre ad offrire numerosi servizi, beneficia di un'ottima accessibilità grazie alla presenza della metropolitana".



PERSONA



CARLO VANINI

Carlo Vanini, responsabile della sede romana di Cushman & Wakefield e del dipartimento Capital Market Business Space in Italia, sottolinea come "il progetto di riqualificazione consentirà di aumentare l'appetibilità dell'immobile che, una volta locato, potrà essere considerato come uno degli immobili più interessanti sotto il profilo dell'investimento, in una delle zone più ricercate dagli investitori nazionali ed internazionali".

Gli interventi per gli edifici B e C prevedono la realizzazione di 305 posti auto e di 100 posti coperti



UN'OPERA D'ARTE PER IL MERCATO UFFICI



25

